



楼市聚焦

经济产业持续向好 人口红利不断释放
从统计数据看楼市新变化

日前,晋江市统计局发布《晋江市2024年国民经济和社会发展统计公报》(以下简称《统计公报》)。《统计公报》显示,2024年晋江经济社会发展持续稳中向好,全市地区生产总值(GDP)达3647.45亿元,同比增长8.2%。

与此同时,晋江房地产市场也呈现出积极的变化。从《统计公报》数据来看,尽管全年房地产开发投资和商品房销售面积比上年下降,但从市场的实际表现及购房者和业内人士的反馈来看,市场正逐步释放积极信号。

居民收入提升
增强购房底气

2024年,晋江经济结构持续优化,产业动能澎湃。全市三次产业结构优化至0.6:60.3:39.1,第二产业增加值达2199.42亿元,同比增长9.1%,成为经济增长核心引擎。其中,工业领域表现突出,全年全部工业增加值比上年增长8.9%,规模以上工业增加值增长10.7%。分行业情况看,鞋服产业增长12.1%,纺织产业增长12.6%,新一代信息技术产业激增49.4%,为高质量发展注入澎湃动能。

经济的良好发展态势直接带动了居民收入的增长。2024年,晋江居民人均可支配收入达57672元,同比增长5.9%。其中,城镇居民人均可支配收入68353元,增长5.2%;农村居民人均可支配收入36710元,增长7.0%。城乡居民人均收入比值为1.86,比上年缩小0.03。城乡收入比进一步缩小至1.86:1,比上年缩小0.03。

不断增长的收入让不少购房者增添了购房的底气。在晋江从事电商行业的李先生表示:“这几年晋江的经济发展大家有目共睹,我的收入也随着行业的发展稳步提升。原本担心买房后会面临较大的经济压力,但现在收入稳定增长,我觉得买房的时机已经成熟。而且晋江城市发展越来越好,未来房产也有一定的保值增值空间。”

城建加速推进 提升房产吸引力

统计数据显示,2024年,晋江常住人口成功突破209万大关。城镇化率攀升至70.95%,创下历史新高。多年来,晋江的人口总量在泉州各县(市、区)中始终名列前茅,每年稳定增长1万人,形成了独特的人口增长模式,为晋江房地产市场的发展提供强有力的支撑。

在交通方面,2024年年末,公路通车里程2511.64公里,陆域公路网密度为387公里/平方公里,是全国公路密度平均水平6.9倍,位居全国前列。泉州晋江国际机场旅客吞吐量突破884.2万人次,同比增长31.5%。便捷的交通网络,让城市的各个区域紧密相连,也提升了不同地段房产的吸引力。

政策持续调整 稳定市场预期

为促进房地产市场平稳健康发展,晋江也积极落实各项政策。从信贷政策来看,金融机构对房地产企业的合理融资需求给予支持,同时也降低了购房者的贷款利率和首付比例。

晋一家股份制银行的信贷经理表示:“现在首套房的贷款利率相比之前有了明显下降,首付比例也降低了不少,这大大减轻了购房者的负担。而且对于一些信用良好、收入稳定的购房者,在

产品结构优化 满足多元需求

随着市场的发展和购房者需求的转变,晋江房地产市场的产品结构也在不断优化。

一方面,改善型住房供应增加,大户型、高品质的住宅项目受到市场青睐。这些改善型住房在户型设计、小区配套、物业服务等方面进行了升级。如位于晋东新区某改善型楼盘,不仅采用了大平层设计,拥有宽敞

舒适的居住空间,还配备了智能化的社区管理系统、高端的健身休闲设施及24小时贴心的物业服务。该楼盘销售人员介绍:“我们项目自开盘以来,销售情况良好,主要客户群体是对居住品质有较高要求的改善型购房者。他们追求更好的居住环境、更优质的服务,我们的产品正好满足了他们的需求。”

段房产的吸引力。

在教育医疗方面,教育医疗资源持续扩容,全市在校生超40万人,学前三年入园率维持99.7%高位;三级公立医院增至3家,医疗床位达7877张,卫技人员超7万人,医疗保障能力显著增强。

优质的教育和医疗资源,向来是购房者重点考虑的因素。市民陈女士就表示:“为了孩子能有更好的教育环境,我们打算换一套学区房。晋江这几年在教育资源

投入上很大,新的学校不断建成,教学质量也在提升,这让我们这些家长很放心。而且医疗资源也越来越丰富,对于老人小孩来说,住得离医院近一些,心里更踏实。”

此外,晋江在生态环境建设上也成果显著。市区绿化覆盖率44.05%,城乡绿地率40.29%,人均公园绿地面积15.6平方米。环境优美的居住区域,成为不少改善型购房者的心仪之选。

到了关键作用。晋江房地产业内人士认为,政策的利好让购房者看到了市场的积极信号,之前一些持观望态度的客户,现在也开始主动咨询房源信息,市场的活跃度明显提升。而且政策对房地产企业的支持,也让开发商有更多的资金和信心投入项目建设中,提升产品品质。

善,很适合我这种刚参加工作不久的年轻人。”

业内人士表示,晋江房地产市场在经济发展、城市建设、政策优化及产品结构调整等多方面因素的推动下,正呈现出积极变化。尽管目前市场数据仍有部分指标处于下降态势,但从购房者和业内人士的反馈来看,市场信心正在逐步回升,未来晋江房地产市场有望实现持续稳定健康发展。

资讯

我省房屋使用安全管理新规
7月1日起施行

本报讯 日前,《福建省房屋使用安全管理条例》(以下简称《条例》)经省人大常委会会议表决通过,将于2025年7月1日起施行。《条例》对房屋使用安全责任、防范、鉴定及危险房屋治理和处置等方面进行规范。

《条例》明确,房屋所有权人是房屋使用安全责任人。房屋所有权人与房屋使用人、管理人不一致的,除法律、行政法规另有规定外,房屋所有权人不得以与房屋使用人、管理人之间的约定为由拒绝承担房屋使用安全责任。

针对日常生活中常见的违法违规行为,如擅自拆除或变动建筑主体和承重结构,《条例》加大对这些危害房屋安全行为的查处力度,明确规定损坏或者擅自拆除、变动房屋基础、梁柱、楼板、承重墙、外墙等建筑主体、承重结构等8类危害房屋使用安全的禁止行为,要求乡镇、街道加强房屋使用安全日常巡查,规定省、市政府相关部门建立房屋安全信息系统,做到“一房一档”,为房屋使用安全动态监管提供信息化保障。

考虑到我省房屋建筑的多样性和复杂性,尤其是石头厝、红砖厝等传统民居较多的情况,《条例》认为不宜采取“一刀切”的管理模式,应“因房制宜”,要求政府部门要根据房屋的建成年代、承重结构类型等因素,为存在安全隐患的房屋制定改造、修缮等指导意见,实施差异化分类管理。

2025年度中央财政
支持实施城市更新
行动启动

本报讯 日前,财政部、住房和城乡建设部联合发布《关于开展2025年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》(以下简称《通知》)。根据《通知》规定,两部门将通过竞争性选拔,在大城市及以上城市中评选不超过20个城市,主要面向超大特大城市及黄河、珠江等重点流域沿线大城市倾斜。中央财政按区域对实施城市更新行动城市给予定额补助。

继2024年中央财政开始对部分实施城市更新行动城市给予定额补助后,2025年中央财政继续支持城市更新行动,评选城市数量不仅从去年的15个增加至“不超过20个”,支持对象也从“地级及以上城市”调整为“大城市及以上城市”。

在资金支持领域,《通知》规定,中央财政资金支持更新行动的样板项目建设和机制建设2个方向。其中,城市更新重点样板项目包括城市地下管网更新改造、城市生活污水处理“厂网一体”建设、生活垃圾分类处理设施提升改造等。中央财政资金还将支持历史文化街区、老旧小区、口袋公园、绿地开放共享等既有片区更新改造,加强消费型基础设施建设。

《通知》要求,各城市要突出本次城市更新的重点内容,聚焦城市老城区,集中打造城市更新的样板项目,形成样板片区。《通知》还提出,力争通过三年探索,城市地下管网等基础设施水平明显提升,生活污水收集处理效能进一步提高,老旧片区宜居环境建设取得明显成效,形成可复制、可推广的模式和经验。

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房,对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问,本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期,我们精选一个话题,邀请业内人士与您分享,让您少走弯路,买到满意的房子。

晋东新区将出让“明星”地块
业内:增加好房子供应 提升市场信心

4月28日,晋江将公开拍卖今年首宗地块。备受瞩目的是,该地块位于晋东新区,是一宗临湖看海的“明星”地块。

这一消息在晋江房地产市场引发广泛关注,该地块的出让不仅是晋东新区建设进程中的关键一步,更将增加高品质住宅产品的供应,满足不同层次购房者的需求。

■ 低容积契合改善购房需求

拍卖资料显示,此次出让的P2025-17号地块,位于陈埭镇庵上村、洋埭村,土地面积63032平方米,土地用途为居住用地——城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务用地——商业用地(零售商业),土地使用年限分别为住宅70年、商业40年。

值得注意的是,该地块规划经济技术指标优势明显:1.0<容积率<1.4,10%<建筑密度<30%,绿地率>30%,起叫价47000万元,增价幅度为100万元的整数倍。

业内人士表示,低容积率预示着未来将打造低密度高品质住宅,契合当下改善型购房需求。

■ 多项配套加速推进

晋东新区地处泉州湾畔,规划面积约25平方公里,是晋江融入泉州环湾发展的主要板块,也是泉州海丝新区五大重点区域之一。其定位极为明确,旨在打造泉州环湾城市制高点,构建集“体育+产业+生活”于一体的“中央

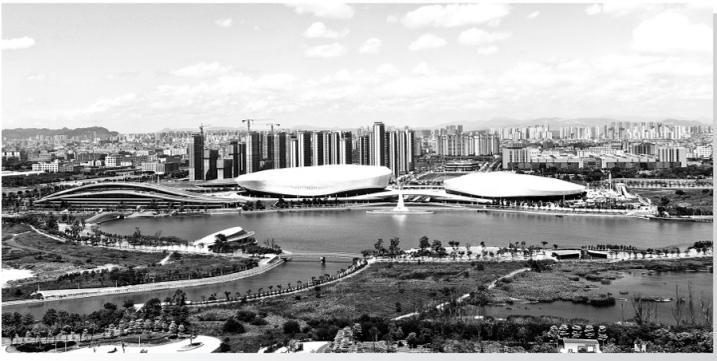
活力区”,聚焦智能制造、专业市场、楼宇总部、体育商贸等四大功能,全力塑造具有强大区域竞争力的产城融合转型样板区。

近年来,晋东新区建设成果斐然。

交通网络上,沿海大道、双龙路、鞋纺大道等骨干道路交织,形成了环泉州湾的高效交通网络,实现海陆空联运,成为串联泉州、晋江、石狮三地的黄金枢纽。正在施工的晋新路快捷化改造工程计划2025年年底竣工,泉州首个跨江隧道——晋江隧道也已进入实质性推进阶段。

教育资源日益丰富,晋江一中晋东校区(完中校)一、二期地块已由晋江文旅集团竞得,正在进行设计单位招标工作;晋东实验小学基本完成方案设计,可研、选址及用地预审工作稳步推进。

医疗配套高端升级,由安踏集团和敏基金会出资20亿元捐建的上海六院福建医院(福建和敏医院)预计2026年上半年建成使用。该院设置约1000张床位,围绕“大专科、小综合”定位,着力建设国家创伤区域医疗中心等“四个中心”。



生态环境方面,第二体育中心公园、滨海公园及泉州市“蓝色海湾”环绕周边,晋江市第二体育中心已成为热门网红打卡地,举办多场明星演唱会、海丝泉州国潮文化节和各类体育赛事,吸引大量游客。

产业发展迅猛,安踏产业园和三斯达鞋纺园加速建设,有力带动区域经济发展,实现商业与产业协同共进,让晋东新区成为宜居宜业宜商之所。

■ 增加改善型住房供应

从房地产市场角度来看,P2025-17号地块的出让对晋江房地产市场意义重大。

业内人士表示,在市场供应层面,尽管晋

江房地产市场持续发展,但优质地块供应相对稀缺。该地块的推出,将丰富市场房源类型,特别是高品质住宅产品的供应,满足不同层次购房者的需求,缓解改善型住房供应不足的现状。

在市场信心方面,优质地块的成功出让往往是市场积极的风向标。晋东新区本身的巨大发展潜力,加上地块自身优势,有望吸引品牌开发商入驻,提升市场对晋江房地产市场的信心。

此前,晋东新区出让地块时,龙湖、保利、建发等知名房企积极参与竞拍,充分彰显了市场对该区域的高度认可。此次地块出让,将吸引更多开发商目光,推动市场活跃度提升。

建发国际:
去年合约销售额
约1033.6亿元

本报讯 日前,建发国际集团发布截至2024年12月31日的2024年度业绩公告。公告显示,该集团及其合营企业及联营公司实现归属于本公司股东权益的累计合约销售额约1033.6亿元,较去年同期减少约25.1%。同期,归属于股东权益的累计合约销售建筑面积约为504.8万平方米,同比减少约24.3%。

数据显示,2024年,该集团实现物业开发现金回款共计约人民币1357.4亿元,总收益约为人民币1429.9亿元,同比增长6.4%。其中,物业开发业务收益约为人民币1386.2亿元,同比增长6.5%。权益持有人应占利润约为人民币48.0亿元,同比减少4.6%。基本每股收益为人民币2.38元。

在财务状况方面,该集团资产总值为人民币4124.8亿元,负债总额为人民币3099.8亿元,资产净值为人民币1025.0亿元。该集团主要从事物业开发、物业管理及其他相关业务,其中物业开发收益为人民币1386.2亿元,物业管理及其他相关服务收益为人民币4.36亿元。