

住宅品质新规落地 改善产品升级注入“新基因”

日前,晋江市自然资源局出台了《改善提升我市住宅品质规划管理措施(试行)》。

这份有效期两年的新规,从层高优化、空间设计到生态配置,为晋江住宅产品划定了“品质升级路线图”。

业内认为,这不仅将推动住宅从“标准化量产”向“个性化定制”转型,更将精准匹配市民对“好房子”的多样化需求。



产品形态革新 大户型与生态住宅迎新突破

“140平方米的户型,客厅层高做到6米是什么体验?新规给了我们实现的可能。”从事家装设计多年的资深设计师陈小冬指着刚调整的户型图兴奋地说。新规明确,套内建筑面积超120平方米的住宅,其客厅和餐厅可适当提高层高,超高层区域面积不超过套内面积30%且层高不大于6.6米,若超出则按阶梯式计算容积率。

这一政策直击改善型购房者痛点。“过去层高大多卡在2.8-3米,大户型也难有空间纵深感。”陈小冬解释,以150平方米户型为例,若30%面积(45平方米)按6米层高设计,客厅可实现“双层挑高”,搭配落地窗后,采光和空间气场将显著提升。不过他也提到,6.6米的上限和容积率计算规则,倒逼开发商在“舒适度”与“经济性”间找平衡,“盲目拔高反而可能增加成本”。

立体生态住宅则迎来更具体的设计指引。“原来规定的套内客厅餐厅挑高,一般指的是复式户型的客餐厅挑高,此次新规规定是允许四代住宅大平层户型的客餐厅挑高,也就是上下层通过错位挑空,实现客餐厅的两层挑空,结合双层挑高的户属空中花园,可实现类似别墅的空间体验。”研究过立体生态住宅的泉州天骏置业有限公司负责人颜宇航分析。

记者了解到,已有房企计划将空中花园与客厅打通,形成“室内社交+户外休闲”的复合空间,这种设计在厦门、深圳等城市很受欢迎。晋江新规的落地,有望让本地购房者提前享受这种“第四代住宅”体验。

空间价值释放 细节设计兼顾规范与便利

“飘窗不能再‘偷面积’了,但居住体验反而可能更好。”颜宇航解读新规时,特别关注到飘窗设计的细化条款。新规明确,飘窗挑出宽度不超0.6米,面宽总长不超套型轴线面宽2/3,且两侧至少一侧用格栅、百叶等开放构件,不得全封闭。

“过去有些开发商把飘窗做成‘假飘窗’,通过封闭改造成房间,看似增加面积,实则影响通风和安全。”陈小冬说,0.6米的挑宽限制,让飘窗回归“观景台”本质,而开放构件要求则确保了空气流通,“业主可以在飘窗上放绿植、坐垫,却不能违规改造成封闭空间。这既规范了市场,也守住了居住舒适度。”

小区公共空间的“隐形福利”也在新规中显现。沿街不超过2处,每处面积≤200平方米的小区门厅,若至少两面开敞且仅作通行用,可不纳入容积率;室外一层的开放式风雨连廊,只要无围护结构、顶盖宽≤3米,也不计算容积率和建筑密度。

“这就是‘免费升级包’。”福建侨成房

地产开发有限公司副总经理潘登算了笔账:一个200平方米的小区门厅,若纳入容积率,按目前的土地成本,开发商需多投入约上百万元;而风雨连廊不占建筑密度,意味着楼栋间距可以更宽松。“一些开发商计划把门厅做成玻璃幕墙的‘城市会客厅’,风雨连廊则串联起儿童活动区和老年休闲区,雨天业主不用打伞就能在小区内穿行。”

潘登特别提到“满足消防疏散要求”的附加条件,“这提醒我们,人性化设计不能突破安全底线。比如连廊宽度虽限3米,但必须预留消防通道和施救平台,这才是‘好房子’的基础。”

市场预期升温 购房者聚焦“住得更好”

“换房时,我肯定优先看层高超标的户型。”在晋江从事瓷砖销售行业的吴先生,正计划置换140平方米以上的改善房。他坦言,之前看过的大户型总觉得“房间大但客厅压抑”,新规带来的挑高空间让他期待不已,“如果有3.5米层高的客厅,招待客户时特别有面子,要是能到6米,简直像住进了别墅。”

刚需购房者则更关注细节优化。“我最在意风雨连廊,晋江雨季长,买个菜回来浑身湿漉漉的,有连廊就方便多了。”准备购置首套房的蔡女士说,最近在

解多个新盘时,她发现已有售楼处将“开放式连廊”为卖点,“虽然不影响房产证面积,但日常居住的便利度,才是真正的‘隐性价值’”。

对于政策的过渡期安排,市场反应平稳。新规明确,2025年7月10日后成交的项目全面执行,此前成交的普通住宅按原规定执行,立体生态住宅可参照新规。“这避免了政策‘一刀切’对在售楼目的冲击。”业内人士分析,近期咨询新规的客户明显增多,“改善型客户问层高、空中花园的最多,刚需客户更关注飘窗和连廊,说明大家对‘住得更好’的需求越来越具体。”

潘登预测,未来两年,晋江住宅市场可能出现“两极分化”:刚需盘聚焦飘窗、连廊等“实用细节”,改善盘主打层高、空中花园等“品质标签”。“但无论哪种产品,最终都要回到‘人’的需求。新规的意义,就是让开发商把精力用在打磨居住体验上。”

业内人士表示,随着新规落地,晋江住宅产品正迎来一场“静悄悄的革命”。从挑高客厅到空中花园,从风雨连廊到飘窗设计,这些看似细微的调整,终将汇聚成市民“住有所居,居有所安”的幸福感。而这场以“品质”为核心的变革,或许正是晋江房地产从“规模扩张”迈向“内涵发展”的关键一步。

泉州出台住房公积金新规 还款期限和方式可变更

本报讯 为满足广大缴存职工多元化的住房贷款需求,日前,泉州市住房公积金管理中心正式推出公积金贷款缩短还款期限和变更还款方式两项服务,为购房者提供更为灵活的还款选择。

公积金贷款缩短还款期限,是指借款人在贷款存续期内,可根据自身经济状况和还款能力,申请缩短剩余贷款期限。这一业务有利于帮助提前还款的职工减少利息支出,降低贷款成本。例如,市民邱先生原本贷款25年,已还款5年。随着收入的增加,他选择办理提前还款业务,将贷款期限缩短至16年。经测算,缩短后,邱先生的总利息支出累计可节省5万余元。

变更还款方式,是指借款人在等额本息和等额本金两种还款方式之间进行转换。等额本息还款方式下,每月还款金额固定,还款压力较为均衡;等额本金还款方式前期还款金额较高,但总体利息支出较少。职工可根据自身收入变化、财务规划等因素,灵活调整还款方式,以更好地适应个人和家庭的经济状况。

借款人只需携带本人有效身份证件、借款合同等相关材料,前往公积金贷款承办银行柜面即可申请办理,符合条件的申请将即时审批办结。

泉州出台加装电梯新规 公维金可提取

本报讯 日前,为积极响应国务院城市更新工作部署,满足经济社会发展和人口老龄化带来的加装电梯需求,泉州市住建局等五部门结合本地实际,修订形成《泉州市住房和城乡建设局等五部门关于城市既有住宅增设电梯的指导意见》,旨在完善既有住宅使用功能,提升居民生活质量,推动城市更新进程。

在实施原则上,该政策尊重原有规划现状,遵循“业主自愿、公开透明、充分协商,成熟一梯增设一梯”的原则。同时,鼓励增设可容纳担架的电梯,并要求其与住宅小区景观和谐统一,以兼顾实用性及美观性。

适用范围明确为泉州市行政区域内已取得房屋所有权或不动产的既有住宅,但城市规划五年内需拆迁改造的住宅除外。且增设电梯用地原则上应在现住宅小区或现住宅用地范围内。值得注意的是,涉及文化遗产、不可移动文物等保护区范围内的项目,需按相关法律法规执行。

实施条件与表决机制方面,增设电梯以梯号为单位表决,需经本单元房屋专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二的业主参与表决,同时获得参与表决专有部分面积四分之三以上且参与表决人数四分之三以上的业主同意。同意的业主可作为建设单位,或委托相关单位作为代建单位负责具体实施。

资金筹措渠道多样,包括业主共同出资、申请提取住房公积金、使用住宅专项维修资金等,且资金及使用情况需公布,接受业主监督。

使用管理及维护上,业主可委托专业市场主体管理电梯,使用单位需与有资质的维护保养单位签订合同,进行日常维护保养和检测。

在不动产登记方面,增设的电梯产权可由同梯号业主共同共有或按份共有,具体分配以协议书为准。办理登记时不调整各业主公摊面积,也不再征收土地占用及建筑面积增加的各种费用。

带娃出行前的安全必修课 这份全流程指南请收好

暑期亲子游热潮来袭,不少晋江家长已收拾好行囊,准备带着孩子去探索世界。然而,旅途的新鲜感背后,也可能隐藏着交通意外、健康风险、人群走失等安全问题。那么,外出旅游时,如何筑牢安全防线?

行前准备 细节处筑牢安全基石

带娃出行,准备工作可从“证件、健康、物品”三个维度细致规划。

证件准备要做到“双备份”。除携带孩子的户口本、出生证明(部分景区需核验)外,建议家长将所有证件扫描存档,加密存储在手机云端,同时打印纸质复印件单独存放。若未满16岁儿童单独出行,需提前办理《无监护人陪同出行申请书》,并与交通承运方确认接收流程,避免因证件不全耽误行程。

健康防护需“个性化定制”。出行前一两周密切观察孩子身体状况,若出现发热、咳嗽等症状应暂缓行程。过敏体质儿童必须携带过敏原清单和急救药物,并提前告知同行者使用方法。针对目的地特点,可提前做好预防措施:前往热带地区需准备防蚊贴和驱蚊液,赴高原地区要备好氧气瓶和抗高原反应药物,去海边则需带好防晒用品和伤口处理包。

物品清单要“按需打包”。儿童安全座椅(自驾必备)、带GPS定位的儿童手表、便携急救包(含创可贴、碘伏棉签、退热贴)、保温水壶、备用衣物(比预计多带1-2套)、儿童口罩和消毒湿巾。尤其要注意,不要给幼儿穿带绳的衣服,避免在人群中被勾挂;学龄儿童的背包最好装反光条,便于在暗处识别。

途中防护 交通与住宿的安全细节

自驾出行时,4岁以下儿童必须使用反向安装的安全座椅,4-12岁儿童需使用正向安全座椅或增高垫,且严禁让孩子坐在副驾驶位置。曾有案例显示,时速60公里的碰撞中,成人怀抱孩子会产生约300公斤的冲击力,根本无法护住孩子。

乘坐公共交通也需警惕风险。乘坐高铁或飞机时,提前教育孩子记住家长姓名和电话,上下车(机)时牵紧孩子,避免在过道奔跑打闹;乘坐旅游大巴时,要确认孩子的安全带是否系好,提醒孩子不要将头手伸出窗外。

住宿安全要“从入住抓起”。办理入住后先做“安全排查”:将阳台、窗户的限位器调至孩子无法开启的宽度,检查插座是否有保护盖,把热水壶、玻璃杯等易碎品放在高处,熟知消防通道位置并让孩子一起确认。带婴幼儿的家庭可要求酒店提供床围,防止夜间坠床;有学龄儿童的家庭,要收好窗帘绳、打火机危险物品,避免孩子误触。



游玩与应急 避开隐患 冷静应对突发事件

景区里的“隐形陷阱”不要忽视。例如海边沙滩的尖锐贝壳、山区步道的湿滑青苔、游乐园的拥挤人群等。要根据目的地选择防护装备,海边游玩穿防滑沙滩鞋,山区徒步穿长袖长裤和防滑鞋,游乐园给孩子穿鲜艳衣物便于识别。

饮食安全是健康防护的重中之重。不要让孩子随意食用街头摊贩的食物,尤其是生冷海鲜、散装冷饮;随身携带独立包装的小零食,避免孩子因饥饿误食不洁食物。热地区要控制冷饮摄入量,高原地区避免孩子剧烈运动和过量进食,以防肠胃不适或高原反应。

若发生意外,冷静处理是关键。应急处理要点:轻微烫伤立即流动清水冲洗15分钟,切勿涂抹牙膏;被蚊虫叮咬后不要让孩子抓挠,可涂抹炉甘石洗剂止痒;若孩子摔伤,先观察是否有呕吐、意识模糊等症,若无明显外伤可冷敷消肿,如有异常需立即就医。

孩子走失时,可遵循“3分钟原地寻找、5分钟联系景区广播、10分钟报警”的原则。家长可提前与孩子约定走失后的集合点,如景区入口的标志性建筑,并给孩子佩戴有联系方式的胸牌。

购房问答

面积存在误差 购房者该如何处理?

市民卢女士:我买了一套140平方米的新房,最近交房。测量后发现面积误差近2平方米。请问,碰到这样的情况,该怎么处理?

福建君伟律师事务所主任律师张军伟:当购房者发现房屋面积与合同约定不符时,首先要查看购房合同中关于面积误差的处理条款。如果合同有明确约定,应按照合同约定执行。

一般来说,合同约定面积误差比在一定范围内的处理方式,比如误差比在3%以内的,多退少补;误差比超出3%的,购房者有权选择解除合同或要求开发商承担相应责任。

如果合同没有约定或者约定不明确,根据《商品房销售管理办法》第二十条规定,面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;面积误差比绝对值超出3%时,买受人有权退房。买受人退房的,房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人,同时支付已付房价款利息。买受人不退房的,产权登记面积大于合同约定面积时,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足;超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担,产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时,面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由房地产开发企业返还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

在此提醒,购房者在发现房屋面积有误差时,要及时与开发商沟通协商,要求开发商提供房屋面积测绘报告等相关资料。如果协商不成,可以通过向房地产主管部门投诉、申请仲裁或向人民法院提起诉讼等方式维护自身合法权益。