

公积金惠民新政持续加码 政策红利释放 楼市暖意渐浓

近日,泉州市最新住房公积金优化新政正式落地实施,贷款提额、放宽置换、多元提取、婚育专项优待等一系列惠民举措一经出台,迅速引发晋江楼市及广大市民的广泛关注。本次新政打破以往公积金使用局限,不仅大幅降低市民刚需置业、改善换房门槛,新增装修、购车位、物业费缴纳等生活化提取场景,还针对性扶持新婚、初育、多子女家庭安居需求,全方位释放民生红利。

作为泉州楼市核心板块,晋江产业人口集聚、安居需求旺盛,新政的落地实施有效激发本地住房消费活力、稳定市场预期。

出台背景

贴合民生楼市需求 长效稳民心促消费

近年来,国家持续落实“房住不炒”,大力支持刚需和改善型买房需求,鼓励各地优化公积金使用规则,减轻普通家庭住房压力。福建省、泉州市也陆续出台相关政策,着力降低群众安居成本,拉动住房消费、支持生育友好型社会建设。在此背景下,泉州重磅升级公积金政策,实行长期有效机制,从老百姓买房贷款、日常用金两大维度全面优化,针对性解决群众住房难题。

晋江民营经济发达,产业集聚,吸引了大量外来务工、创业就业人员,刚需安家、租房居住的基数庞大。随着家庭生活水平提升,不少老旧小区业主、刚需家庭,都有换更大户型、更好居住环境的想法,二孩、三孩家庭增多,也对大户型住房、优质居住条件有了更高需求,改善换房需求持续走高。

此前,旧的公积金政策存在不少局限,难以匹配群众真实需求。买房贷款方面,可贷额度不够、换房利率高、贷款年限短,新婚、多孩家庭没有专属优惠,很多人想换房却受制于资金成本;日常使用方面,公积金长期只能用来买房、租房,家里装修、买车位、交物业费都用不了,不少资金长期闲置。同时,租房额度偏低、购房资金提取时间短、家人无法互助用金,进一步加重了普通家庭的住房开支压力。

除此之外,老旧小区翻新改造资金不足、外来务工人员租房压力大、二手房置换成本高、楼市配套消费乏力等问题,一直影响晋江楼市活力。本次新政精准对准这些痛点,通过提高贷款额度、放宽贷款规则、开放多元提取场景,优待婚育家庭等实打实举措,既帮普通老百姓安家减负,又盘活楼市消费,稳定行业信心,为晋江楼市平稳健康发展打下坚实基础。

贷款升级

额度年限双提升 换房买房更划算

公积金贷款调整是新政的核心亮点,门槛更低、额度更高、年限更长、优待更精准,覆盖刚需首套、旧房换新、婚育家庭等各类群体,所有利好政策同样适用于商转公和异地公积金贷款,惠及范围十分广泛。

新政专门给新婚、初育、多子女家庭送出专属福利。新政落地后,初婚家庭、养育一个孩子的初育家庭、养育两个及以上孩子的多子女家庭,原本认定为二套房的贷款,均可直接按首套房标准办理,首付最低仅需20%,保障房贷至15%,同时享受更低的首套公积金利率,大幅减少每月月供和总利息支出。办理时只需提供结婚证、孩子出生证明、户口本等材料即可,需要注意父母和子女共同贷款的情况不享受该优待。

针对市民普遍关心的“卖旧换新”换房难题,新政也给出明确利好。只要是泉州公积金缴存职工,在福建范围内卖掉自己的房子,卖房前后一年内重新购买自住新房或二手房,办理公积金贷款都能享受首套房利率。以往市民“以小换大、以旧换新”,大多被认定为二套房贷,成本居高不下,导致很多人不敢换房。新政打通置换堵点,有效激活改善换房需求。同时政策明确,卖旧换新优惠和婚育家庭优惠不能叠加,市民可自行选择最划算的一项。

贷款额度大幅上调,极大缓解市民买房资金压力。调整后,夫妻双方都缴纳公积金的,最高可贷额度从100万元涨到120万元;单人缴纳公积金的,从60万元涨到80万元。在此基础上,生育第一个孩子的家庭可额外多贷10万元,二孩、三孩家庭可额外多贷20万元。也就是说,晋江双职工多子女家庭最高可贷140万元,基本能覆盖市面上大部分刚需、改善房源的贷款需求,不用再办理高额商业贷款,大幅减少买房利息。

贷款年限同步拉长,月供压力进一步降低。不管是新买商品房还是二手房,公积金贷款最长期限统一从25年延长至30年。对于房龄较老的砖混结构二手房,最长可贷20年,且贷款年限加房龄不超过50年。贷款时间变长,每月还款金额更低,非常适合刚需年轻人和普通工薪家庭,大幅减轻日常还款压力。

同时,新政进一步规范贷款办理流程,规避资金风险。明确不受理部分产权交易、非成套住宅交易、直系亲属之间房屋买卖等贷款申请,同时优化离婚、房主离世等特殊情况的贷款变更流程,在给予市民让利的同时,保障公积金资金安全,让政策红利平稳落地。

提取多元 盘活闲置公积金 住房开销全覆盖

相比旧政策,本次公积金提取改革更加贴近民生日常。装修房子、买车位、交物业费、旧房改造、租房、看病,都能按规定提取公积金,让市民长期闲置的公积金真正“活起来”,全方位减轻家庭住房相关开支。

新政新增多项生活化提取场景,贴合市民日常需求。首先是装修提取,市民在晋江买房后,满6个月且5年内,可一次性提取公积金用于家装,按照每平方米1500元的标准计算,一套房子最高可提20万元,足够覆盖大部分家庭的基础装修费用。

其次新增车位提取福利。市民购买小区内具有独立产权的车位,证件齐全满6个月、3年内,可提取公积金支付车位费用,一个家庭对应一套住房可提取一个车位,最高额度20万元,有

效缓解一次性购车位的资金压力。同时开放物业费提取,市民每年可提取一次公积金缴纳物业费,一套房子一年最高可提5000元,日常住房养护开销压力大幅降低。需要注意的是,公摊水电费、电梯费、车位管理费不在提取范围内。此外,市民翻新、大修老旧房屋,也可提取公积金承担个人出资部分,助力旧房翻新、老旧小区改造。

在提取时间上,新政大幅放宽限制,给市民更充足的资金规划空间。买房、建房、翻新房屋的公积金提取时间,从原来的取证1年内有效,延长至3年内有效。家人患上重大疾病,家庭生活困难的,医疗费用公积金提取时限也从2年延长至3年,切实减轻困难家庭的经济负担。全款购买二手房的,需等房产证满6个月才可提取,

按揭买房、法拍房则无需等待,兼顾安全与便利。

租房群体也迎来实打实减负红利。无房缴存职工在晋江租房,每月公积金提取额度从1000元提高至1500元,二孩及以上多子女家庭每月可提1700元,大幅降低外来务工、刚需租房群体的月度安居成本。同时延续亲属互助政策,子女、父母买房,直系亲属可提取自己的公积金帮忙支持,有效降低刚需家庭的首付压力。

为保障公积金平稳运转,新政设置动态调控机制,若公积金贷款使用率连续三个月超过90%,将暂停装修、车位提取业务,保障贷款资金充足。同时规范单位账户、投诉补缴等业务,让公积金管理更规范、更安全,惠民举措更可持续。

市场反响 市民享真实红利 买房换房意愿高

新政落地后,晋江楼市热度回升。记者走访梅岭、青阳、陈埭等热门置业片区的售楼处和中介门店发现,刚需购房者、换房业主、多子女家庭、租房群体都享受到实实在在的好处,市民置业信心大幅提升,看房、咨询、成交人数持续增多。

刚需年轻人、外来务工群体是本次新政的直接受益者。以往不少刚需购房者因为贷款额度不够、首付压力大、月供太高,只能推迟买房计划。如今贷款额度提高,贷款年限拉长,再加上家人公积金可以互助支持,刚需买房的资金压力大幅减轻。不少受访刚需者表示,现在公积金贷款基本能覆盖大部分房款,不用背负高额商业贷款,月供压力更可控,原本搁置的买房计划可以提前落地。同时租房提取额

度上涨,每月租房开支减少,能攒下更多钱筹备首付,为后续买房蓄力。

改善换房群体摆脱观望困境。此前,很多业主想把老旧小户型换成大户型,但受制于二套房贷高利率、高首付,换房成本太高,只能选择观望。新政“卖旧换新首套利率”政策落地后,换房成本大幅下降。粗略测算,贷款90万元、分30年还款,享受首套利率后,总利息可节省超10万元。目前,晋江不少业主纷纷挂牌旧房,计划置换品质新房,中介门店改善换房咨询量、旧房挂牌量环比明显上涨,二手房置换市场被激活。

对于已经买房的存量业主而言,沉睡多年的公积金终于可以灵活运用。装修、买车位、交物业费都能提取,有效补贴家庭日常开支,降低生活成本。而广大外来租房群体,每月提取额度上涨,切实缓解租房压力,让更多外来务工人员愿意留在晋江工作、生活,稳定了城市人口和楼市基本盘。整体来看,新政覆盖全人群、全安居场景,市场口碑良好,楼市消费活力持续释放。

业界观点 政策托底楼市 助推市场稳健回暖

采访中,业内人士普遍认为,本次公积金新政力度足、覆盖广、时效长,精准贴合晋江产业人口多、刚需基数大、改善需求足的市场特点,有效提振行业信心,推动楼市稳步回暖,同时带动家装、车位、物业等上下游行业同步发展。

从新房市场来看,新政有效拉动楼盘去化,优化房源成交结构。位于晋江晋东新区一家房企的营销负责人表示,新政落地后,案场来访量、咨询量明显上涨,140平方米以上大四房、改善户型咨询和成交量持续走高,大户型库存去化速度明显加快。记者还了解到,结合此次新政,不少房企推出新政红利和晋江本地购房补贴,推出专属置业优惠,进一步加

速房源销售。业内预判,后续房企会更多布局适配多子女家庭、改善群体的大户型品质住宅,推动晋江居住品质持续提升。

二手房市场流通活力全面释放。晋江房产人士曾思程认为,过去二手房市场最大问题是置换成本高、流通慢,业主不愿换、客户不敢买。新政打通卖旧换新政策壁垒后,业主挂牌意愿提升,购房者入市积极性高,二手房带看量、成交量环比稳步上涨。同时,可装修、带产权车位的二手房因为可以提取公积金,性价比更高,更受买家青睐,成交周期大幅缩短,存量房市场形成良性流通。

晋江市房地产服务行业协会秘书长兰忠表示,本次新政不仅利好楼市交易,更带动整条住房消费产业链

回暖。公积金装修、车位、物业费提取政策,盘活了大量民间沉淀资金,直接带动晋江家装、车位销售、物业服务、旧房改造等行业增收增效,形成楼市消费联动复苏的良好态势。

区别于短期刺激政策,本次新政长期有效,能够稳定市场预期,叠加晋江现有稳楼市举措,下半年晋江楼市将持续保持“刚需稳底盘、改善拉动力”的结构性复苏格局,市场运行更加平稳健康。

业内人士表示,本次公积金新政立足民生、贴合市场实际,在坚持“房住不炒”的前提下,实实在在降低群众安居成本、激活合理住房消费、提振行业信心,将持续推动晋江房地产市场及上下游配套产业平稳、良性、高质量发展。



厦漳泉城际R1线泉州段 即将全线开建

本报讯 近日,泉州公共资源交易信息网发布厦漳泉城际铁路R1线(泉州段)工程施工招标公告,公开招标QS01至QS04四大标段,标志着R1线泉州段即将全线启动建设,泉州迎来首条城市轨道交通项目,厦漳泉都市圈一体化建设迈入新阶段。

据了解,厦漳泉城际铁路R1线全线起于泉州东站,止于漳州金塘站,正线全长175.04公里,项目总投资679.83亿元。其中,泉州段线路总长71.15公里,包含20.81公里地下线,贯穿台商投资区、丰泽区、晋江市、南安市四大片区。泉州段规划建设13座车站,预留2座车站,共计15座站点,涵盖高架、地下两种建设形式,站点布局覆盖泉州核心发展片区。

在建设标准上,该线路为双线城际铁路,设计时速160公里,采用市域D型车,4辆编组,搭配CBTC移动闭塞列车控制系统,具备大运量、快速度、公交化运营优势。本次招标范围为泉州段大部分土建工程,包含车站及区间施工、交通疏解、道路改造恢复、桥梁拆复建等内容,池店站及涉铁代建段不在本次招标范围。

作为区域交通重点工程,R1线泉州段串联台商晋江新城、东海核心商务区、晋江主城、南安水头石井等重点板块,贴合泉州国土空间规划布局。线路联动晋江机场、泉州东站等多重交通枢纽,建成后打通厦漳泉三地快速通勤通道,实现1小时通勤圈,不仅完善泉州综合交通路网,更将赋能沿线土地开发、人居与商业升级,为厦漳泉同城化发展注入强劲动力。

大埔中心幼儿园 窑韵润童心 非遗薪火传



本报讯 千年窑韵润童心,缤纷童趣庆“六一”。6月1日,晋江市大埔中心幼儿园举办第三届陶瓷文化艺术节暨“六一”游园活动,以非遗赋能节日,让幼儿在沉浸式体验中感受闽南陶瓷、南音等本土文脉魅力,厚植爱乡情怀。

活动现场精彩纷呈,古韵盎然。开幕式上,主持人结合本土陶瓷文化送上寄语。文艺展演环节亮点十足,大班幼儿倾情演绎《非遗满磁窑》,灵动展现陶瓷非遗之美;中班幼儿齐声朗诵闽南童谣《扒龙船》,稚嫩童声勾勒本土民俗风情。同时,特邀墨缘堂南音演奏社带来经典演出,悠扬婉转的千年南音,让孩子们近距离感受传统非遗的独特韵味。

童趣满满的陶艺游园市集同步开启,园区设置陶艺成品展示、文创好物、手工制作、趣味游戏、特色美食等多元摊位。家长与孩子携手逛市集,玩陶艺、做手工,在亲密互动中体验制陶乐趣,沉浸式亲近本土陶瓷文化,解锁别样“六一”欢乐时光。

本次活动将传统陶艺、闽南民俗与“六一”童趣相融,以文化浸润童心,让古老窑韵在童真中焕发新生。园方表示,将持续深耕本土文化教育,传承非遗文脉,以多元活动提升幼儿文化素养。

云玺中心幼儿园 无屏伴成长 童趣庆“六一”



本报讯 在“六一”国际儿童节来临之际,晋江市磁灶镇云玺中心幼儿园开展“无屏一天,全心陪你”主题亲子游园活动,倡导家长放下电子产品,以沉浸式陪伴守护幼儿纯真童年,全园幼儿与家长共度趣味满满的节日时光。

活动现场设置保鲜膜画、沙中寻宝、脚夹娃娃、套大鹅、亲子捞鱼、绳索运娃、AI照相馆等十余个特色闯关项目。亲子携手在保鲜膜上创意画像,钻进沙池探寻宝藏,配合用双脚夹取玩偶;套圈、捞小鱼、赶鸡入笼等传统游戏轮番上演,AI趣味拍照定格温馨瞬间,香甜西瓜椰椰美食区备受孩子们青睐,园内处处回荡欢声笑语。

整场游园告别电子屏幕,以实景互动拉近亲子距离,孩子们在协作游戏中锻炼身体与协作能力,家长在陪伴中体会高质量育儿的意义。

据园方介绍,本次活动紧扣学前教育宣传月守护童年育人的理念,跳出屏幕娱乐的局限,把童年还给阳光与陪伴。后续,幼儿园将持续深耕温情保教,常态化开展家园共育实践活动,以用心陪伴护航幼儿健康成长。