

自住客户占主导 改善置业迎机遇

# 泉州楼市迎来一波集中供应

国庆节后的泉州楼市,供应不断增加,政策优化接连出台,多个板块供应量持续释放,中心市区热门一手项目仍受追捧,个别新项目启动全面营销……

业内人士指出,无论市场成交规模、房企投资热情还是政策优化调整,形势都正在发生变化。全国范围内,房地产市场已经告别高速增长阶段,进入以自住客户占主导的、更为细分市场的竞争和发展。

□记者 黄嘉琳/文  
黄榕凯/图

## 楼市正处在政策消化期

如是金融研究院院长、首席经济学家管清友认为,整个房地产市场已经从过去高歌猛进的状态进入一个新周期,我们必须习惯或者适应房地产处于长期调整周期这样一种态势。

事实上,今年以来,关于房地产的各项政策便陆续出台,并在第三季度达到高峰。7月31日,国务院常务会议强调,“要调整优化房地产政策,根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措”;8月1日,央行表示下半年将支持房地产市场平稳健康发展,重点包括落实好“金融16条”、精准实施差别化住房信贷、引导房贷利率和首付比下降、调整存量房贷利率;随后,各地推动相关政策落地,包括放松存量房贷利率下调、“认房不认贷”、取消限购限售等政策,政策支持频次明显加快、力度加大。

就泉州而言,在放开限购、限价限售部分放宽、“认房不认贷”政策落地、存量房贷利率下调、二套房利率下调、推行公积金新政等一系列政策“组合拳”之后,各县(市、区)陆续叠加政策利好:惠安推出购房补贴;德化取消限售、三孩家庭购房可享受补贴;南安针对生育三孩家庭给予一次性购房总价1.5%的补贴,最高不超过3万元。

业内人士表示,这些政策有利于进一步降低购房成本,满足刚需、改善等合理住房需求,但政策消化需要时间,客户匹配到合适的房子也需要时间。可以确定的是,多方利好政策的密集推出,正在宣告一个鼓励置业的崭新时代已经到来。

## 集中供应丰富置业选择

每年“金九银十”到年底都是房地产行业“出货”的集中期,今年也不例外。近



楼市稳健发展,带来更好的生活体验。

期,就有多个板块的多个新项目亮相入市,供应量短期内迅速增长,为市场提供更多产品,丰富购房者选择。

位于鲤城江南板块的城建·水墨江澜二期目前正在进行高层次人才房源报名,此次推出新品共计465套住宅,面积段为107-142平方米。该项目将打造成约32万平方米的“都会生活大城”,规划建设12栋25-32层高层住宅(总户数约1031户)、1所9班制幼儿园,并配套超10万平方米万达广场商业广场,是一个标准的舒适型大社区。

洛江万安板块,纯新项目——书香联宇日前获批预售,83套住宅房源即将入市,户型为建筑面积130-210平方米的产品。据悉,该项目是由泉州联成房地产在去年6月份竞得的洛2022-2号地块,位于洛江万安街道万盛社区,近邻泉州实验小学洛江校区、泉州医高专、大润发商超等,周边配套成熟、交通便利,项目总建筑面积18748.14平方米,拟建设4栋普通住宅和商业店面。

城东板块,南埔山低密大盘保利隆恩百宏清源臻悦也即将入市。作为泉州市区首批探索高端改善住宅的作品,项目由保利、隆恩、百宏三家品牌公司联袂打造,择定城东南埔山优质生态领地,主推89-188平方米的五大大主力户型。日前,项目户型图及规划已经正式公开,亮

点颇多,引发市场热议。城东另一个受关注的项目即东星板块的国贸地块,目前也开始进行品牌落地的动作。

此外,东海板块的城建·水墨观海最快预计本月底开盘,晋江桥南的建发·和悦、晋江板块的建发·泉州湾海、保利·湖心璞悦等项目也即将启动正式销售,泉州楼市迎来今年最大供应潮,市场产品更加丰富,购房者可选择空间也更大。

## 自住客户占据市场主导

如果说,这两年泉州楼市最显著的变化是什么,那一定是分化,更深一层讲,就是购房者的买房决策变得愈加冷静。房地产创去金融属性之后,越来越多人更愿意为品质买单,开始趋向于改善性住房,泉州楼市到了真正拼产品力的时候。纵观泉州市场可以发现,在标准不断进阶的市场环境下,楼市基调与发展趋势已经出现转向,中心城区正在积极鼓励探索发展高端住宅,并逐步迈入改善主导市场,不管需求端、政策端还是供应端,无一不在利好改善型置业。

就市场成交来看,近两年泉州改善类住宅、大户型面积段成交明显提升,如城东南滨江保利隆恩·和光尘樾,最先被选完的是166平方米的大面积产品,而法拍的中骏雍景台别墅、西湖豪庭别墅

最终都高溢价成交,晋东二体板块大户型产品去化速度快等,这些都足以印证,市场的消费主力是自住客户,并且居住升级是大势所趋。

福建百信房地产开发有限公司董事总经理吴福航表示,在“房住不炒”的背景下,真正关注居住品质的自住客户重新占据市场主导,对于品质的关注自然也开始回归。未来,大家对改善性产品的需求只会增加不会减少,种种迹象表明,接下来泉州楼市的改善性需求仍将持续增长,并加速迈入下一轮更高质量的改善时代。而各项政策的不断加码和发酵,也会持续撬动改善客群的购买力,这意味着高端改善产品迎来了时代机遇。



15万+泉州购房者共同关注!新鲜资讯、深度测评、政策解读……泉州买房,就看“泉晚楼事”!

## 城中村改造 全面启动

今年以来,城中村改造在中央及各部门重要会议中多次被提及。今年7月,国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》,并召开电视电话会议进行部署。各地正按照部署,扎实开展配套政策制定、摸清城中村底数、编制改造项目方案等工作。多年以来,城中村改造陆续在各地分散实施,此次提出在超大特大城市积极稳步推进城中村改造,表明在我国集中有序进行城中村改造的大幕已经拉开。

积极稳步推进城中村改造恰逢其时。城中村普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题,亟需实施改造。在超大特大城市中,核心区大都市的繁华与周边城中村现状呈现强烈反差。“地铁坐到头,回到村里头”是很多城市城中村的真实写照。我国正加快转变超大特大城市发展方式,实施城市更新行动,加强城市基础设施建设。而城中村改造是城市更新的重要内容。

城中村改造惠民生。城市发展成果应该更多惠及城市居民,而城中村脏乱差的环境与人们对住上好房子的期待相去甚远。实施城中村改造能够切实消除城中村安全风险隐患,改善居住条件和生态环境。

城中村改造不是新一轮大拆大建。超大特大城市城中村改造分三类推进实施,第一类是符合条件的实施拆除新建;第二类是开展经常性整治提升;第三类是介于两者之间的实施综合整治。住房和城乡建设部发布消息称,城中村改造信息系统投入运行两个月以来,已入库改造项目162个。城中村改造因地制宜,依据具体情况,该拆的拆,适宜整治的则进行整治。

城中村改造应实现包容发展。在既有的改造实践中,有的城中村改造提升后,原本在城中村生活的人们如果还继续留在原地生活,需要付更贵的房租以及增加其他居住成本。城中村由于居住成本低,常常是来城市打拼的外地人首选的落脚地,这些外来人口支撑了城市的繁荣和发展,并且客观而言,未来城市的发展仍需要他们留下来,在实现自身价值的同时助力社会和城市进步。因此,城中村改造应考虑这一群体的居住问题,以及提供更好的社会保障和公共服务,实现包容发展。

城中村改造可以与保障性住房相结合。各地城中村改造土地除安置房外的住宅用地及其建筑规模,原则上应当按一定比例建设保障性住房。一些城市已经积累了城中村改造和推进保障性住房相结合的经验,如深圳推进城中村保障性住房品质安全改造提升工作,通过城中村统租将城中村改造和保障性租赁住房两项工作结合在一起,能够提供更多高品质、可负担的保障性租赁住房。

城中村改造是一项系统工程。未来的城中村改造不会简单解决居住空间增量问题,更多是要推动城市高质量发展。一部分集聚了产业的城中村在改造中应做好产业搬迁和转型升级,改造后,将根据城市产业发展规划,合理安排产业布局,引入优质产业项目,促进产业转型升级,并提供一定规模比例的低成本创业空间,保障小微企业和个体户创业需求。因此,城中村改造要兼顾激发就业、创业和创新能力,促进当地经济可持续发展。除了居住空间和产业空间外,还要求在城中村改造中完善教育、文化、休闲、商业、一老一小服务等,这些短板都应该在城中村改造中给予弥补。(经济)



深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育

以学铸魂  
以学增智  
以学正风  
以学促干

泉州晚报社 宣

泉州晚报/东南早报/泉州晚报·海外版/泉州商报/泉州网/泉州通