

2023年中国房地产市场经历了持续的深度调整,整体市场在调整中平稳前行。据克瑞统计数据显示,全年商品房供应量为391.99万平方米,成交量为367.51万平方米。

受全国市场影响,过去的一年,泉州楼市同样迎来多轮政策调整,在各种政策的刺激下,市场活跃度进一步提升。具体来看,刚需产品依旧受到广泛关注,改善型产品供应进一步增加,产品线更加完整,给置业者带来更多选择。业内人士表示,未来的泉州楼市机遇与挑战并存,良性稳健仍然是主基调,企业应保持理性决策,不断提升竞争力,以满足新需求,应对新变化。

机遇与挑战并存

泉州楼市在调整中平稳前行

政策松绑 改善型产品崭露头角

2023年以来,中央及地方房地产政策持续放松,就全国范围来看,除了核心一线城市外,限制性措施已基本退出。

在这样的市场背景下,泉州楼市同样迎来多轮政策调整,尤其是2023年11月的楼市新政,限购和限售等核心措施调整力度都比较大。业内人士表示,当前泉州的购房环境是自市区2017年开始执行“三限”政策后最为宽松的时期。

土地供应方面,虽然2023年泉州土地市场总体出现一定的缩量,但值得注意的是,泉州开始探索增加高端改善型产品的供应,如泉州市区地块陆续出现配建180平方米以上改善型商品房,并且大幅放开改善型商品房限价。

业内人士分析认为,就2023年泉州楼市的整体表现来看,改善型项目表现出较强的韧性。从全年的市场成交情况可以看出,尽管2023年泉州商品住宅总体供应和销量不及2022年,但成交均价相对平稳,特点是改善型产品表现抢眼,其中,泉州商品住宅成交金额榜前三的项目龙湖华越盛天御湖境、城建水墨江澜与建发养云成交均价均突破1.5万元/平方米。

随着2023年11月政策调整的影响日益显现,二手房入市量激增。对此,业内人士指出,随着更多的房源流入市场,二手房价格或出现下调预期,一二手房倒挂“红利”随之逐渐收窄、消失。因此,改善型产品的竞争日趋激烈。

榜单发布 实力房企表现抢眼

根据统计数据,在2023年泉州楼市销售排行榜上,建发房产凭借强大的品牌实力与操盘能力,再次取得全口径金额(包含房企直接操盘以及通过参股等方式参与的销售业绩)与操盘金额均达到63.49亿元的优异成绩,蝉联泉州大满贯及泉州市区权益榜、操盘榜的冠军。

建发房产近年来在泉州全面布局,项目遍布市区、南安、晋江、石狮、安溪等地,其中,位于桥南板块的建发养云是其贡献主力。项目地处鲤城区热点板块,市场表现优异,2023年全年商品房成交额达19.49亿元,位居泉州市区商品住宅成交榜亚军。

同时,建发房产还积极拓展土地储备,去年共摘得8幅地块,拿地金额及面积均居首位,为持续领跑市场奠定坚实基础。

金额			面积		
排名	企业简称	成交金额(亿元)	排名	企业简称	成交面积(万㎡)
1	建发房产	63.49	1	建发房产	49.73
2	龙湖集团	37.73	2	弘桥集团	25.22
3	江南城建	32.4	3	龙湖集团	24.85
4	弘桥集团	29.1	4	江南城建	20.89
5	泉州城建	24.23	5	金辉集团	17.13
6	保利发展	21.61	6	泉州城建	15.1
7	鼎盛置业	15.09	7	保利发展	14.98
8	美的置业	14.31	8	源昌地产	13.93
9	金辉集团	13.9	9	鼎盛置业	13.57
10	百德房地产	11.7	10	美的置业	12.76
11	源昌地产	10.41	11	百宏地产	9.58
12	隆恩置业	9.54	12	中骏集团	9.12
13	百宏地产	9.28	13	百德房地产	8.93
14	能源工贸	8.8	14	能源工贸	8.09
15	中骏集团	6.52	15	世茂集团	7.66

金额			面积		
排名	企业简称	成交金额(亿元)	排名	企业简称	成交面积(万㎡)
1	龙湖华越盛天御湖境	34.2	1	龙湖华越盛天御湖境	21.6
2	城建水墨江澜	20.73	2	城建水墨江澜	13.01
3	建发养云	18.04	3	石狮金辉城	11.81
4	鼎盛天颐	12.26	4	建发养云	11.6
5	城建江南里	11.57	5	鼎盛天颐	10.65
6	石狮金辉城	10.49	6	城建江南里	7.84
7	安溪建发弘桥央玺	10.13	7	南安建发缦云	7.46
8	南安建发缦云	8.04	8	美的云玺苑	7.17
9	百德尚谷首院	7.97	9	安溪建发弘桥央玺	7.1
10	美的云玺苑	7.53	10	百德尚谷首院	4.23

(孙韵乔 制表)

此外,龙湖集团和城建系企业也都有不俗的表现。其中,龙湖华越盛天御湖境项目年度商品房成交金额为37.23亿元,为龙湖贡献约99%的操盘及全口径业绩;城建系企业中的江南城建在市区全口径榜、权益金额榜和泉州权益金额榜上夺得亚军,表现亮眼。

展望未来 稳健发展仍然是关键

2024年市场的序幕已经拉开,展望未来,泉州地产界人士纷纷表示,新的一年,泉州楼市将迎来更多新机遇,也将面临诸多新挑战。

业内人士表示,接下来,在市场销售端,刚需产品仍将聚集大量相关性人群的目光,改善型市场则将迎来更为激

烈的竞争。在这样的市场大环境下,核心区域的改善型项目和折扣力度较大的刚需型项目,或许将成为市场的撬动点,预计市场整体表现相对平稳。

土地市场的表现与楼市息息相关。业内人士指出,新房市场的回暖和房企资金压力的减轻,将成为土地市场回温的关键因素。房企需要保持理性决策,审慎应对市场变化和机遇,以实现良性发展。

此外,随着政策的逐步落地和市场的继续深入调整,市场将进一步回暖,优质项目和品牌房企更受市场青睐,与此同时,缺乏竞争力的项目则可能面临较大压力。因此,房企需要不断提升自身核心竞争力,从而不断适应市场新的需求和变化,推动自身以及整体房地产市场的持续稳健发展。(陈冰清)

传承弘扬、创新发展“晋江经验”

兴业银行泉州分行 助力民营经济高质量发展

“大会签约金额精确到小数点后两位,银行与民营企业的战略合作项目更明确、更精细。”兴业银行泉州分行公司金融部负责人表示。1月2日至3日,国家发展改革委在福建晋江召开“创新发展‘晋江经验’促进民营经济高质量发展大会”,会议期间,该分行与企业现场签约,将为民营企业发展提供更大力度的融资支持。

近年来,兴业银行泉州分行不断完善民营企业服务机制,增强金融要素保障,以高质量金融供给满足民营企业转型升级需求,取得良好成效。

发力科技金融

让民营企业“知产”变为“资产”

做好科技金融大文章,是我国进入新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局的内在要求。金融服务民营经济,首要就是要服务好企业科技创新。

宏芯科技、泉工股份、富达精密……他们有的是专精特新企业,有的是高新技术企业,在政策支持下,这样的创新型企业在泉州遍地开花,但研发投入高、传统抵押资产不足成为影响企业进一步发展的“拦路虎”。兴业银行“技术流”评价体系,正是针对这一难题而设。有别于传统的“资金流”评价体系,该行“技术流”授信评价体系,评估企业的科创能力和未来前景,从发明专利、技术优势等维度考察企业,使企业“知产”也能成为融资“硬通货”。近年来,兴业银行泉州分行在科技金融领域持续发力,已运用“技术流”评价体系为128家科创企业办理授信审批,授信金额超150亿元。

2023年,泉州推出“技术创新基金”,将企业的往年研发费用作为银行提供贷款的依据,利率仅2%,为注重研发投入的民营企业带来重大利好。该政策一推出,兴业银行泉州分行即与符合条件的企业对接,目前已发放贷款超4亿元。政府扶持与金融支持,让企业在科技创新路上轻装前行。

践行绿色金融

助“绿水青山”向“金山银山”转化

绿色是高质量发展的底色。随着更多民营企业纷纷向绿色转型,作为国内绿色金融领域先行者,兴业银行运用多层次、综合化的绿色金融产品服务企业向“绿”升级提供更多金融助力。

纺织业是泉州的传统优势行业,当前正向绿色低碳方向转型升级。2017年,福建烁石新材料有限公司落户于泉州台商投资区,在兴业银行泉州分行的资金支持下,该公司生产基地迅速建成并于2020年10月投产。

“矿泉水瓶、饮料瓶,这些生活中常见的塑料制品,经过回收清洗再加工,就能成为制造再生纤维的原料。”福建烁石相关负责人介绍说,福建烁石在上游建立废旧聚酯材料回收体系,保证原料供应,生产加工环节引入国际尖端设备实现提纯造粒,最终制成

高质量、差别化再生涤纶,构建起一条完整的绿色化纺织产业链。今年1月,兴业银行泉州分行为福建烁石发放绿色贷款5098万元,帮助其完成技术改造。

立足当地实际,兴业银行泉州分行利用绿色信贷支持泉州传统制造业绿色化转型,越来越多民企成为受益者。同时,该分行锚定“双碳目标”,以创新绿色金融产品为抓手,在多个领域为泉州民企提供金融支持。2023年,该分行落地泉州市首笔“碳减排挂钩”贷款、首笔VCS项目贷款,并为绿色园区建设、绿色食品生产提供资金支持,诸多有益实践推动“绿水青山就是金山银山”理念在泉州成为现实。

聚焦普惠金融

让金融服务惠及更广大客户

小微企业、涉农主体、个体工商户等经营主体是我国经济发展的活力源泉,是普惠金融支持的重要对象。中央金融工作会议将普惠金融作为五篇大文章之一,体现了对普惠金融服务工作的高度重视。如何推动普惠金融服务“扩面、增量、提质、增效”,兴业银行泉州分行不断进行有益探索。

打开手机微信,搜索“兴业普惠”,在线上完成申请、审批、合同签署,速度快、免抵押,兴业银行“兴速贷”系列产品受到泉州小微企业的青睐。利用数字技术,“让数据多跑腿,让客户少跑腿”,线上服务有效提升了普惠金融的效率、触达。截至2023年末,该分行普惠线上贷款余额达18亿元,较年初新增14.3亿元。

小微企业尽职调查难、可抵押资产少、关键信息缺乏了解,是金融机构“不敢贷、不能贷”的原因。金融科技的应用,让普惠金融实现可得、可控,解决小微企业融资的“最后一公里”。

依托卫星遥感技术,快速识别茶园地块,根据种植面积、种植适宜性、种植稳定性、历史风险以及产量预估等信息,兴业银行泉州分行精准开展金融服务。利用物联网技术,养殖公司的能繁母猪戴上智能耳标,使活体生物孳生出数字资产,成为企业向银行融资的抵押物。借助区块链技术,兴业银行泉州分行从供应链互联网平台获取真实的企业采购结算数据和销售动态数据,实现小微企业信用质量与授信定价相匹配,基于数据分析进而成功为企业主发放贷款。

借助数字普惠金融,兴业银行泉州分行成为泉州民营小微企业、“三农”主体的“伙伴银行”。截至2023年末,该分行普惠金融贷款余额154.55亿元,较年初新增17.82亿元。

“民营经济是泉州发展最大特色、最大优势和最宝贵财富。兴业银行泉州分行将进一步传承弘扬、创新发展‘晋江经验’,加紧探索和实施更契合泉州当地民营经济高质量发展的服务模式,全力支持泉州民营经济做大做强。”兴业银行泉州分行相关负责人表示。

(王宇)



绘画:洪志雄

传扬温陵古风 共建书香社会

社会主义核心价值观

富强 民主 文明 和谐 自由 平等 公正 法治 爱国 敬业 诚信 友善



泉州晚报社 宣

泉州晚报 东南商报 泉州晚报 海外版 泉州商报 泉州网 / 泉州通