

政策合力支撑 改善需求释放

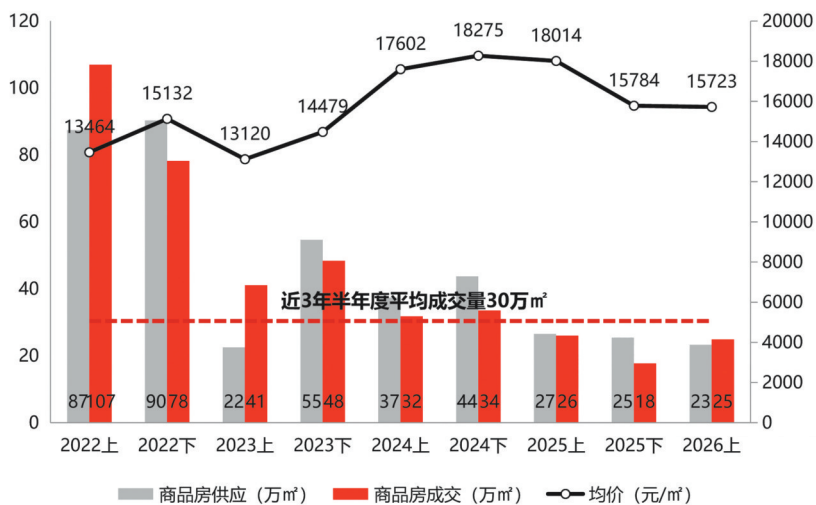
上半年泉州房地产市场稳中有进

2026年上半年,在“稳楼市”政策基调下,泉州房地产市场呈现“量升价稳、核心引领”的复苏态势。根据嘉策地产福建研究院数据显示,中心市区商品房成交面积环比上涨41%,东海、江南等核心板块成为市场成交主力,改善型需求持续释放。与此同时,土地市场保持理性,城建、发展集团等斩获东海、展览城等多宗优质土储。另外,匹克、励欧等实力民企出手拿地,市场整体运行量价趋稳。

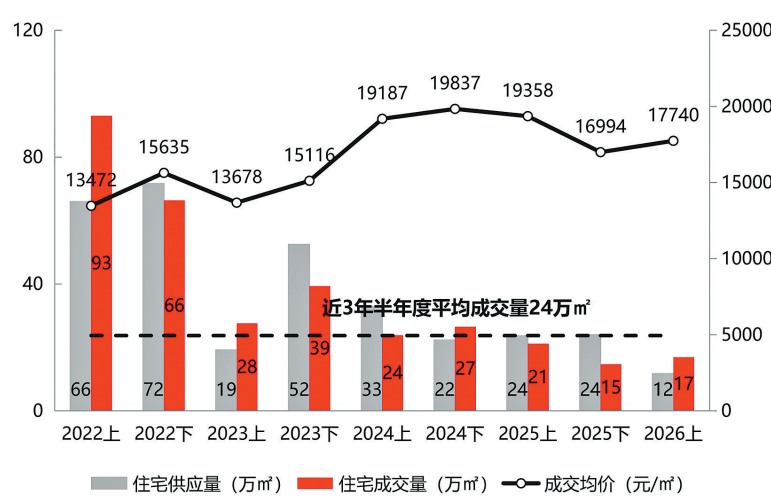
□融媒体记者 孙韵乔

数据与图表由嘉策地产福建研究院提供与绘制

泉州市区商品房年度供销价走势



泉州市商品住宅年度供销价走势



2026年上半年,房地产政策环境延续宽松基调。全国“两会”将年度GDP增长目标设定为4.5%至5%,强调货币政策适度宽松、财政政策更加积极,明确“着力稳市场”,优供给、扩需求、保民生,加快构建房地产发展新模式。住建部进一步明确城市更新“三大工程”,财政部加大城市更新支持力度,自然资源部优化土地政策,严格控制增量、加大存量盘活力度。

地方层面,泉州政策工具箱持续发力。5月25日,泉州市住房公积金管理委

成交数据是最有力的说明。2026年上半年,泉州市区商品房新增供应23万平方米,环比下跌8%;成交面积25万平方米,环比上涨41%,整体供销比0.94,供求基本平衡。成交均价15723元/平方米,环比微跌0.4%,呈现“量升价稳”的积极态势。

住宅市场表现更为突出。商品住宅新增供应12万平方米,成交面积17万平方米,环比上涨15%,供销比0.7,呈供小于求格局。成交均价17740元/平方米,环比上涨4%。

综合来看,2026年上半年泉州房地产市场呈现“政策托底、核心引领、改善主导”的鲜明特征。

从政策端看,泉州调控政策已趋近底部。住房公积金新政在提高额度、延长年限、降低二套认定门槛等方面精准发力,叠加四代住宅设计规范优化,市场政策环境可以说处于近年来最为宽松的阶段。宏观层面,从中央到地方“稳楼市”的政策信号明确,市场预期有望继续稳步改善。

政策合力推动市场回稳

员会印发《关于进一步优化住房公积金使用政策和规范管理有关问题的通知》,推出系列新政——

贷款额度大幅上调。夫妻双方最高贷款额度由100万元调整为120万元,单方由60万元调整为80万元;多子女家庭额外加20万元,最高可贷140万元。

贷款期限统一延长。新建商品房及再

交易住房公积金贷款最长期限从25年统一延长至30年,有效摊薄月供成本。

定向优待婚育家庭。初婚、初育及多子女家庭购买认定二套房的,可享受首套房贷款政策;售房前后12个月内再购房,可享受首套房利率优惠。

政策层面还释放了另外一个积极信号——泉州四代住宅设计规范进一步优

改善需求成为市场主导

数据背后是市场结构的深刻变化。东海板块凭借城建水墨观澜、建发城建海阅等品质项目的持续去化,占据市场成交的较大份额;江南片区位居第二,建发鲤悦单盘表现突出,成交4.3万平方米,均价14618元/平方米;城东板块紧随其后。

从成交结构来看,改善型需求主导市

场。面积段方面,130至140平方米为成交主力,占比20%,建发鲤悦及城建水墨观澜贡献最大;其次为120至130平方米,占比13%。总价段方面,120万元以下产品占比18%(美的云玺台二期为主力),500万元以上占比10%(保利建发源启天璞贡献最大)。值得关注的是,大户型改善产品同样有稳定成交表现,显示

市场预期有望稳步改善

从供应端看,2026年下半年泉州预计新增住宅供应约23.3万平方米,东海、江南、城东为核心供应板块。优质地段、教育配套完善、产品力突出的项目将更受市场青睐。截至2026年6月,泉州市区商品住宅可售存量88.2万平方米,接近一年月均去化2.6万平方米计算,去化周

期约33个月;总库存389.3万平方米(含待推存量),去化周期约8.2年,库存去化压力仍需持续关注。

从需求端看,改善型自住已经成为市场主力。具备优质学区、核心地段、高赠送产品优势的改善住宅项目更受客户青睐。同时,公积金新政对婚育家庭、多

化。新规将立体生态住宅平层户型套内建筑面积门槛从120平方米下调至90平方米,跃层户型保持180平方米不变,同时放宽共享休闲绿化平台、架空层等公共空间的设计要求,有效降低四代住宅的准入门槛,让更多刚需和初级改善家庭能够享受带空中花园的品质住宅。

业内人士认为,本轮政策调整通过提高额度、延长期限、降低二套利率成本等多种方式,精准释放了公积金改善型住房需求,使公积金在支持“卖旧换新”改善循环中发挥更大作用。

高净值人群对核心地段优质资产的配置意愿并未减弱。

开盘去化方面,市场分化明显。据统计,2026年上半年泉州市区住宅推量592套,去化71套,开盘去化率12%,较2024年57%的水平有明显回落。分析认为,这一方面受整体市场预期影响,另一方面也反映了当前市场“以需定供”的特征——房企推盘节奏更趋谨慎,多采用“小步快跑”策略,精准匹配客户需求。市场成交虽然低位运行,但底部特征已较为明确。

子女家庭、“卖旧换新”改善群体的精准支持,有望在下半年释放更多合理购房需求。

业内人士表示,从整体来看,泉州房地产市场正处于“筑底企稳”的关键阶段。量升价稳的态势已经初步显现,核心板块的价格韧性为市场提供了有力支撑。随着政策效应的持续释放和优质项目的陆续入市,市场信心有望进一步恢复,泉州楼市也将沿着“稳中求进、回归理性”的方向稳步前行。

核心地块受关注

市区土地市场保持理性节奏

2026年上半年,泉州市区商住用地市场保持理性节奏,共成交4宗商住用地,总建筑面积42万平方米。

其中,鲤2024-8号地块(老城区)于3月3日成交,用地面积58381平方米,总建筑面积约9.05万平方米,楼面价5016元/平方米,由泉州温陵开发投资有限公司竞得,溢价率19%;

丰2024-27-2号地块(东海片区)于5月21日成交,用地面积36521平方米,总建筑面积约9.13万平方米,楼面价7941元/平方米,由泉州城建集团竞得;

鲤2024-12号地块(江南片区)于5月21日成交,用地面积46591平方米,总建筑面积约16.31万平方米,楼面价3250元/平方米,由泉州城建集团竞得;

台2024-9号地块(台商核心区)于5月21日成交,用地面积38575平方米,总建筑面积约7.33万平方米,楼面价3793元/平方米,由实力民企励欧集团竞得。

从地价走势来看,2026年上半年商住用地楼面价4752元/平方米,为近年来新低,地房价比降至27%,房企利润空间有所回升。业内人士表示,这既反映了市场理性回归的趋势,也为后续产品打造预留了品质提升空间。

从区域分布看,供地集中于核心区域,东海、江南成为土地供应主力。业内人士分析认为,2026年下半年核心区域仍将是土地供应的“粮仓”,外围板块以去库存为主、点状供地为辅。

公益广告
泉州晚报社

坚持预防为主筑防线
深化社会共治守平安

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