□责任编辑:陈应秋 □美术编辑:陈惠婉
□电话:0595-22500257 传真:0595-22500247 E-mail:jjxwb@qzwb.com

泉州晚报 2026年11月6日 星期五

二手房成交保持高景气度

房地产结构性修复或进入兑现期

中指研究院发文称,10月以来,二手房成交保持活跃。根据中指数据监测,10月(1—28日)重点20城二手住宅成交套数同比增长20%,增幅较上月有所扩大。北京、上海及部分二线城市二手房市场延续较高活跃度。

浙商证券杨凡指出,截至2026年底,需求端政策基本应出尽出,基本面结构性修复进入兑现期。增量市场供给侧加速出清,存量市场利好更加明显。

(中新)

南京发布现房销售细则

现房可带押销售 定金上限5%

日前,南京市住房保障和房产局、市建委、市规划资源局、国家金融监督管理总局江苏监管局、国家税务总局南京市税务局五部门联合印发《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的实施意见(试行)》。

《实施意见》提到,8月28日后新发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目,实行预售的,最小可按幢申请商品住房预售许可证,单体建筑应完成主体结构封顶,房地产开发企业应提交主体结构封顶工程形象进度验收材料。

符合条件的商品住房项目,销售前未解除抵押权的,房地产开发企业、原抵押权银行与购房人协商一致后,可申请实行带押销售,现房销售资金存入商品住房销售资金监管账户。

项目取得建筑工程施工许可证后,房地产开发企业可与购房人签订商品住房现售定金合同,依法收取少量定金。定金合同应约定定金金额、商品住房价格、交付时间及不能按期履约责任等。定金金额一般不超过商品住房销售总价的5%。

南京是"8·28"新政后第16个公布地方细则的城市。北上广深四个一线城市,以及武汉、天津、杭州、苏州等重点城市均已公布"地方版",商品住房销售制度改革进入全面执行阶段。

(钟欣)



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

刚性需求释放

10月泉州二手房成交量回升

10月,泉州二手房市场出现一些值得关注的变化。多家机构监测数据显示,国庆假期前后,二手房带看量与成交量较前期有所回升。其中,东海板块的成交活跃度在中心市区各板块中位居前列,市场呈现出以自住需求为支撑、综合配套因素驱动分化的阶段性特征。 □融媒体记者 孙韵乔



对于刚性需求购房者而言,明确自身核心需求,比关注短期的价格波动更具实际意义。(CFP)

东海成交活跃度领先

中信证券监测数据显示,2026年国庆假期期间,全国二手房成交量同比增长57%。

聚焦泉州,根据58同城数据,10月泉州二手房参考均价为11639元/平方米,与9月的11696元/平方米基本持平,价格端未出现明显波动。

从区域成交结构看,东海板块是10月中心市区二手房交易最为集中的区域。据海西地产网援引贝壳找房单平台数据,10月东海二手房成交62套,对比9月增长51.2%;近7日成交27套,成交量在泉州各区域中排名首位。有中介人士反映,近期东海片区带看量和咨询量均有所增加,其中刚性需求的释放是主要驱动力之一。

房价与配套关联度高

从十月东海二手房的实际成交情况来看,价格梯度与医疗、教育、商圈、休闲等资源的关联度较高,不同梯队房源的价格表现存在差异。

比如,香缤系小区是东海二手房价格的高位区间。据中介门店反馈,香缤国际等小区近期成交单价维持在2.5万元至2.8万元/平方米区间。这一价格水平在当前市场环境中保持相对稳定,其背后的支撑因素主要来自相关配套资源的确定性以及小区自身的品质。

海宸尊域一期、万科城市之光一期/三期、依云轩、格澜郡等小区则是东海二手房成交的另一主力梯队,近期成交价普遍在1.5万元/平方米左右,叠加楼层、装修、海景视野等因素,部分房源价格更高。对于看重市直学区但预算相对有限的家庭,这一梯队提供了较为多样的选择。

云玺台、天玺湾、万科城市之光二期等小区,凭借产品品质和相对成熟的社区环境,成交价同样维持在1.5万元/平方米上下;东海湾门第等小区成交单价在1.3万元/平方米左右,总价门槛相对较低,是部分首次置业家庭关注的对象。

此外,东海湾御花园、十二宴等品质改善型小区,近期成交案例中,141平方米四房单价约1.8万元/平方米,装修四房单价约2万元/平方米,价格表现与产品力、景观资源关联度较高。

市场属于结构性回暖

业内人士分析指出,从10月市场数据和一线反馈来看,泉州二手房市场的这轮回暖具有明显的结构性特征。

一方面,东海板块凭借各种配套资源的集中度和成熟度,在成交活跃度上领先于其他区域,配套全面的房源价格表现相对坚挺,议价空间有所收窄。另一方面,从全市范围看,不同板块之间的分化依然存在,外围区域的成交节奏和价格表现与核心区存在差异。

业内人士表示,对于刚性需求较强的购房者而言,当前市场环境下可选择的房源较为充足,价格信息也相对透明。在决策时,明确自身核心需求,比关注短期的价格波动更具实际意义。

前三季度房地产相关专项债发行加速

近日,财政部召开2026年前三季度财政收支情况新闻发布会,介绍地方政府专项债券发行使用情况。其中,在新增专项债投向上,与房地产相关的领域主要涉及保障性安居工程、保障性租赁住房、棚户区改造、城镇老旧小区改造、城中村改造、土地储备等。

根据中指不完全统计,2025年二季度以来,投向房地产相关领域的专项债券季度发行规模基本保持在1500亿元以上。2026年前三季度,房地产相关专项债券累计发行超6000亿元,在同期新增专项债券中占比约17%,占比保持较高水平。

从投向结构看,土地储备是2026年房地产相关专项债的第一大投向,前三季度发行接近3500亿元,占比超50%;保障性安居工程发行超1100亿元,约占19%,增幅较大;棚户区改造、城镇老旧小区改造发行规模占比分别为14%、5.5%。

具体来看,根据中指不完全统计,2026年前三季度,城市更新相关专项债券发行超2500亿元。其中,城中村改造相关专项债券发行约1009亿元,同比增长23.0%,占城市更新相关专项债的比重提高到接近40%。

另外,2025年一季度土地储备专项债券在停发多年后正式恢复发行,发行规模迅速走高,运用专项债券收购存量闲置土地也成为各地收储去库存工作的重要资金来源。

根据中指不完全统计,2026年前三季度,土地储备专项债券发行3438亿元,在房地产相关专项债券中占比超50%,在同期新增专项债券中占比接近10%,其中三季度发行超1500亿元,高于一季度和二季度,发行有所提速。

土地储备专项债涉及新增土地储备、收回收购存量闲置土地两类,2025年以来收回收购存量闲置土地的专项债券占比普遍在50%左右,成为各地去化库存、盘活存量土地的重要方式。

近两年,收购存量商品房用作保障性住房成为各地去化库存的重要着力点,各地持续落地相关政策推进收购工作。

根据中指不完全统计,2025年5月以来,全国多省市相继发行专项债券收购存量商品房,截至2026年9月30日,全国累计发行用于收购存量商品房的专项债券超135亿元,收购存量商品房超2.3万套,建筑面积超190万平方米,2026年以来相关专项债券发行略有提速,前三季度累计发行76亿元。

(中新)