

9月江门一手住宅供应量大增 供应5249套,环比增长117%



9月江门一手住宅成交量环比、同比均有增长。

江门日报讯(文/图 记者李银换)近日,市住建局公布我市9月楼市主要数据。9月,全市一手住宅成交4210套,环比、同比均有增长;成交均价7073元/平方米(剔除恩平个别低价项目集中网签的影响后,全市一手住宅成交均价8219元/平方米,环比、同比均有增长)。值得一提的是,9月全市一手住宅供应量大增,供应超5000套,环比增长117%。

供应方面,为备战国庆节,房企拿预售证热情高涨,全市供应5249套,环比增长117%,达2022年第二高位。从区域来看,除江海区、恩平市外,其他县(市、区)供应量均有增加,其中台山市增幅达233.2%。

成交方面,由于恩平个别低价项目集中网签,全市一手住宅成交增长明显,环比增长12.5%,但受其影响,全市一手住宅价格环比有所下降。

江门市建设工程造价和房地产监测中心解读称,9月,一手住宅成交价格连续三个月同比结构性上涨。剔除恩平个别低价项目集中网签的影响后,全市商品住房成交均价8219元/平方米,环比上涨1.6%,同

「卖一买一」退个税新政近日实施 刺激江门改善型住房需求释放



我市改善型住房需求不断增加,房企结合购房者的需求推出多样化产品。

新政“卖一买一”退个税降低置业成本

“我想把小房子卖掉,再买一套大房子。”从事房地产中介工作的阿东最近把置换房子提上日程。

而触动他的就是最近实施的新政——“卖一买一”退个税以及利率下调。

“现在房价相比起几年前便宜了不少,再加上利好政策不断,比如利率下调,前几年房贷利率要5%以上,现在只要我还清房贷,就能享受首套房优惠利率,只要3.9%左右,叠加‘卖一买一’退个税,算下来可以省十万八万元。”阿东算了一笔账。

那么,在江门“卖一买一”退个税,能

省多少钱呢?以首套房建筑面积92平方米来计算,税率为1.5%,房屋总价为90万元。若在限定时间内,再购买建筑面积大于92平方米的房子,“卖一买一”退个税可退约1.35万元。

“卖一买一”退个税优惠政策,被业内看作是对改善型购房的支持,政策风向向改善需求。

嘉毅地产总经理邓桐棠认为,“卖一买一”退个税政策明显针对具有换房意愿的特定人群,对于有改善需求,但仍犹豫观望的置业者,有较强的触动。新政实施有助降低改善型置业的成本,加快

房屋流转速度。

在江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉看来,“卖一买一”退个税政策或能阶段性带动本有意愿换房客户的需求,对于促进市场交易有积极作用。

在国家出台“卖一买一”退个税新政前,市住建局已针对我市“卖一买一”情况进行相应的调研。据统计,今年1—9月全市“先卖后买”的置业者约有500人次,成交占比虽不高,但也反映出我市改善型置业者有“卖一买一”的需求,新政利好这部分群体。

观察 我市改善型住房需求不断增多

在坚持“房住不炒”的定位下,我市“因城施策”,在多项利好政策推动下释放积极信号,刚需、改善型购房者的信心正在恢复。

观察江门房地产市场不难发现,近年来,改善型住房需求正不断增多。

市住建局的数据显示,近年来,我市90—120平方米之间的刚需户型依然是主流,其中2021年成交占比57%;而120—140平方米,以及140平方米以上的大户型占比也呈现逐渐增多的趋势,其中,2021年成交占比合计为25%。

不仅户型成交结构变化凸显我市改善型住房需求的增加,我市市民购房意愿也同样如此。根据我市第四季度购房意愿调查数据显示,62.8%的购房需求为改善型需求,包括新增购买第二套住房、先买后卖、先卖后买以及新增购买第三套住房或以上。而第一次购买住房的占37.2%。

“自2021年以来,改善型购房需求明显增加,从我们收集的数据来看,建筑面积120平方米以上的户型相对热销,而且价格相对较高。”邓桐棠表示。

在需求端增加以及供应量有限的情况下,我市120平方米及以上的中大户型价格坚挺。

记者梳理了蓬江区、江海区、新会区共19个热门楼盘同一楼栋同一层楼不同户型的备案单价(以16楼为例),发现其中14个楼盘建筑面积越大的户型单价越高,占比约73.7%;建筑面积小比建筑面积大的单价高的只有3个,占比约15.8%。总的来看,120—144平方米中大户型的单价比120平方米以下小户型的高。

同一幢同一层住宅,中大户型的单价往往比小户型的贵1000元/平方米,有的甚至贵2000多元/平方米。比如中国铁建·铁建城9栋16楼,121平方米备

案单价约13696元/平方米,142平方米备案单价约14934元/平方米,92平方米备案单价约12460元/平方米,小户型与中大户型相比,单价相差1000—2500元/平方米。

尽管中大户型单价高,但销售情况较理想。记者查询江门市房屋交易和产权管理信息平台发现,以美的远洋云著6幢为例,143平方米户型去化理想,去化率为62%,105平方米户型去化率为8%;中国铁建·铁建城9栋121平方米户型去化率为46%,142平方米户型去化率为31%,92平方米户型去化率为37%。

龙光龙湖双龙腾相关负责人表示:“我们项目小户型和中大户型的成交大概是‘五五开’,成交都不错,刚需是市场的主流,但刚需和改善型客户都在不断增加,在产品设计上我们也会兼顾客户的需求。”

预测 回稳是第四季度江门楼市主调

碧桂园滨江湾是市区改善型项目,项目规划共1875户,在产品规划上,兼顾刚需、刚改以及改善型购房需求,其中,今年推出建筑面积约235、346平方米的“大平层”产品,销售情况较理想。

为什么江门改善型住房需求逐渐增多?碧桂园滨江湾营销总监李颖表示,今年5月31日江门楼市新政暂停实施限购政策,适时解决了客户的首付限制等问

题,释放了较多“大平层”客户的购房潜力。除了“大平层”产品外,越来越多置业者选择中大户型的产品,这也从侧面反映出江门改善型购房需求增多。

美智地产市场研究总监张镇兰分析,当前市场在宏观调控下逐渐走向平稳,房地产的投资属性逐步削弱时,价格回归理性、总价下降。不少购房者用原来只能买小户型的首付资金,现在可考虑购买中大户型,加上二孩、三孩等政策的实施,购房者在置业时会考虑中大户型,因此本身就拥有不错资源的中大户型,在现阶段更容易获得购房者的关注。

在杨东卉看来,改善型住房需求的增多,主要有三方面的原因:一是如今人们对居住环境有更高的要求。随着房地产市场发展,购房者不再满足于“一宅一生”,对产品品质高、配套设施全、社区服务好的“好宅”需求增大。二是随着国家政策的出台,楼市价格回归理性。同时,房贷利率的降低、限购政策的放

松,“卖一买一”等政策的出台,使得购房成本进一步降低,减轻市民的购房压力。三是优质房产保值能力强。

“二孩、三孩政策的影响逐渐显现,改善型客户对于空间要求更大。”邓桐棠认为,随着市场购买力的变化,中大户型成为热销户型。未来房地产市场,中大户型依旧会是市场的核心竞争力。

那么,江门是否正在迎来改善需求增长的结构行情?第四季度楼市将怎么走?

杨东卉认为,在“房住不炒”的定位下,目前江门住房消费以刚需型和改善型为主。未来,随着人们对美好生活的不断追求,将使得新房市场进一步偏向于改善型产品。总体来看,近期政策频率和力度,已经达到空前态势,预计其对市场的拉动效应,在第四季度会有相对较好的效果。

邓桐棠认为,回稳是第四季度的主调,当前政策底已经出现,市场底已经不远,现在是买房不错的时机。

公积金 课堂

我市执行首套个人住房公积金贷款下调利率 5年期以上利率调整为3.1%

近日,记者从市住房公积金管理中心获悉,自10月1日起,市住房公积金管理中心根据中国人民银行决定,下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点,第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。

针对市民关心的热点问题,市住房公积金管理中心进行详尽的解释。

问:2022年9月30日,人民银行决定下调首套住房公积金贷款利率后,住房公积金贷款利率是多少?
市住房公积金管理中心:2022年10月1日起,首套住房公积金贷款利率为:5年以下(含5年)2.6%,5年以上3.1%。第二套住房公积金贷款利率为:5年以下(含5年)3.025%,5年以上3.575%。

问:我的住房公积金贷款正在审核中,但还没放款,放款时会按照什么利率执行呢?
市住房公积金管理中心:如果您申请的是首套住房公积金贷款,10月1日之前没有放款,实际放款时会执行下调后的住房公积金贷款利率;如果您申请的是第二套住房公积金贷款,放款时贷款利率不作调整。(李银换)

鹤山工业城(共和镇)一公办幼儿园奠基 建成后将为周边地区提供约500个优质学位



鹤山共和碧桂园天麓湖项目公办幼儿园效果图。

10月18日上午,鹤山共和碧桂园天麓湖项目公办幼儿园举行奠基仪式。该公办幼儿园占地面积约6000平方米,总建筑面积约5000平方米,建设18个班,计划于2023年底竣工验收,将为周边地区提供约500个优质学位。

据悉,鹤山共和碧桂园天麓湖项目自2013年开发至今,已进入第十个年头。近两年,项目持续提升环境、品质和服务,在产品力和服务力上的提升也得到了客户的认可。今年1—9月,该项目成交量在鹤山市位居前列。

随着碧桂园天麓湖项目入住的业主越来越多,业主对教育配套的需求也随之增加。

鹤山工业城(共和镇)相关负责人表示,为加快推进中欧合作区建设,助力引进人才和招商引资,鹤山工业城(共和镇)始终坚持优先发展教育,贯彻“城乡一体、优质均衡”的发展思路,继续加大教育投入,为当地提供优质、多元的教育资源。

鹤山共和碧桂园天麓湖项目负责人表示,接下来,该项目将高质量、高标准完成幼儿园的建设和施工,争取早日建成并移交共和镇政府。在解决社区业主小孩入学需求的同时,为鹤山工业城(共和镇)公共教育事业作出贡献。(文/图 李银换)

近日,为支持居民改善住房条件,财政部、国家税务总局印发公告明确,2023年底前,对出售自有住房并在现住房出售1年内市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。



改善型户型越来越受购房者青睐。

业内人士认为,“卖一买一”退个税刺激改善型住房需求释放,部分改善型置业将降低成本,能阶段性带动有意愿换房客户的需求。

在新政的背后,是我市改善型住房需求的不断增加。根据江门市建设工程造价和房地产监测中心组织的我市今年第四季度购房意愿调查数据显示,62.8%的购房需求为改善型需求,包括新增购买第二套住房、先买后卖、先卖后买,以及新增购买第三套住房或以上。

那么,江门是否正在迎来改善需求增长的结构行情?对此,记者进行深入采访。

近4年江门一手住宅不同套型成交量

