披荆斩棘

-2022年江门楼市发展报告



2022年,房地产业经历了极不平凡的一年。

这一年,在疫情及房地产大周期拐点等多重因素的影响下,房地产市场进 入深度调整期,挑战前所未有,变局无处不在。

这一年,房地产市场波澜起伏,房企在危与机中寻求破局。

这一年,因为利好政策的支持,又让人看见楼市回暖的曙光。

正是风起云涌之时,行业在不断校准航向,重构新的发展模式,房企也在主 动转型,谋求更多破局可能。

披荆斩棘,"韧性"前行。走过跌宕起伏的2022年,展望2023年,江门房 地产市场将始终保持"韧性",平稳健康发展,也有望迎来"柳暗花明又一村"的 新局面。

策划/朱卫星 文/图 江门日报记者 李银换





关键词:波澜起伏

多次政策调整成楼市向上力量

2022年,江门房地产市场波澜起伏,与全国房地产市场的 换成本。

在江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉看来, 全区、江海区全区、新会区会城街道购买新建商品住房的,实 2022年,江门房地产市场经历了"不容易"的一年。她表示,在 行限售政策,购房人须在办理合同网签满3年后方可转让。对

在需求端较弱的情况下,2022年,房地产政策 进入全面宽松周期,监管部门多次出台利

好政策,从支持需求端到支持企业端, 根据中指研究院统计 2022年全国超300个省市 出台政策近千条,达到近 年峰值。央行、银保监 会及证监会等部门, 从信贷、债券、股权 三方面"三箭齐发" 全面支持房企融 资,支持民企融

资、"金融16条"、 预售资金监管新 政、支持房企股 权融资等陆续出 台,帮助优质房企 恢复经营"造血" 江门则因城施

策用足用好政策工 具箱,及时出台了一系 列稳定市场的政策,支持 刚性和改善性住房需求, 政策已取得初步成效。政策 主要涉及暂停实施限策、实施

段性提高公积金贴息贷款额度等方面 房贷利率降至历史低点,2022年10月至12 月底,首套房贷利率普遍低至3.9%。二手房交易流程亦在 不断简化,"带押过户"模式等均有利于打通交易链条,降低置 需修复

疫情冲击、市场调整等影响下,房地产市场多方承压,供应端 上述区域暂停实行限购政策。在新政的刺激下,6月全市一手 住宅成交4767套,成交均价8505元/平方米,为全年单月最 高。江门市房地产行业协会会长叶泽权用"破冰"来形 容新政的效果。他表示,经历了1—5月的平淡 期后,6月楼市企稳回暖,一手住宅成交量 环比增长近三成,可见市场热度增加。 政策的放松,不仅可以提振市 场信心,还能激活市场需求,刺激 交易量,使市场更加活跃,促进 合理需求的积极释放,特别是

> 释放刚性住房需求。 2022年全市一手住 宅共成交46107套,-手住宅成交均价8073 元/平方米。2022年, 江门一手住宅市场波 澜起伏,努力在风云变 幻中寻找平衡。

针对首套房的调整有助于

美智地产市场研究 中心总监张镇兰认为, 江门一系列优化政策,有 力提振了房地产行业信 心。尤其是"市区暂停实 施限购政策"和"落实差别化 住房信贷政策",减轻了购房 者的压力,加上各大银行的调整 动作,整体来说对部分前期资金有 限或因购房名额影响的客户触动较 大,促进了合理购房需求的释放,让市民

的购房热情有所回升。虽然2022年政策的优 化调整,促进了一定的成交,但在房企债务危机、疫 情和宏观经济的多重打击下,市场观望情绪浓厚,消费信心仍

以"5·31"新政为例,从2022年6月1日起,在我市蓬江区



本土房企迎来发展机遇

将很大程度上决定新房市场的发展 2022年,我市挂牌出让的多宗靓地均由本土房企竞得,本

土房企重回土拍市场"主场"——

北侧、梅江北路东侧地块,成交总价约4.1亿元,折合楼面地价 来优质产品。 约5010元/平方米,这是新会2022年拍出的首宗商住用地。

12月2日,海悦集团以总价约5.17亿元竞得蓬江区滨江 性和代表性的作品,为城市人居源源不断注入蓬勃生命力。 新区一宗望江靓地,地块位于滨江大道西侧、岭江一品华府以 南地段,折合楼面地价约5200元/平方米。

3.2亿元联合竞得新会枢纽新城今华路南侧、吉祥南路东侧地 用地的好时机。对于本土房企来说,此时正是发展的机遇,在 块。12月15日,这两家房企再度联合以总价约3.5亿元竞得 土拍市场上少了全国性房企的竞争,地块基本底价成交,房企 位于枢纽新城江门广雅学校旁一宗靓地……

每一次商住用地的成交,都让市场"热闹"起来。而在这

土地与房子 就像面粉与面包的关系,土地市场的变化。 背后 则是彰显了房地产企业看好江门房地产市场的信心和

远见。 广东骏景湾地产集团执行董事冯永文在此前接受本报记 者采访时表示:"江门是粤港澳大湾区城市,未来发展前景可 6月29日,广东骏景湾地产集团竞得枢纽新城明德二路期。骏景湾持续看好江门发展,将继续深耕江门,为江门人带

海悦集团负责人同样表示,海悦集团之所以拍下滨江新 11月3日,江门江发置业投资有限公司以总价约10.7亿 区望江靓地,既是看好蓬江区、滨江新区的配套及发展前景, 元竞得位于蓬江区滨江新区猪乸环一宗商住用地,折合楼面 也是为了提振江门房地产市场的信心,为城市的稳定发展尽 一份力。未来,海悦将紧跟时代发展大潮,持续精研更具前瞻

张镇兰分析,供求关系决定房价。2022年,地价回归理 性,竞拍的房企数量合理,再加上未来一两年市区住宅供应量 12月13日,新会银海发展和怡福地产两家房企以总价约 应该会有所下降,房价有机会稳中有升,此时是房企竞拍商住 拿地成本降低。



2023年楼市有望企稳向好

虽然2022年江门楼市面临诸多困境,但机遇也在纷至沓 地,江门房地产行业始终保持稳健态势, 来。在众多政策的"组合拳"下,市场主体预期正在逐渐好转,

济支柱产业"。这无疑是对行业信心的重大提振。 年全年经济预估增速将较2022年明显回升,房地产市场走向 年下半年江门楼市或将逐渐迎来起色。 复苏的态势进一步明朗。

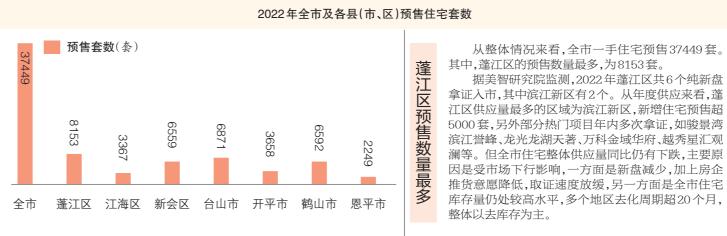
房地产市场低位徘徊的态势将持续多久,楼市何时拨云 广州大学房地产研究所所长、房地产专业首席教授陈琳 认为,江门是大湾区房价的洼地,是宜居、宜业、宜投资的福

张镇兰认为,2023年政策层面将继续坚持"房住不炒"的 房企资金进一步缓解,购房者信心有所修复,楼市支持刚性和 定位,相信在"保交楼、保民生、保稳定"和金融支持房地产政 改善性住房需求、保交楼、稳民生的方向更加明确。2022年 策的宏观背景下,房企融资环境将得到改善,市民消费信心将 12月,国家高层释意,时隔近20年再次重提"房地产是国民经 逐步修复。政策端利好不断加码,供给端、需求端、纾困端共 同发力,再次支撑房地产作为支柱产业的重要地位。相信随 展望2023年,杨东卉预测,在多重政策的利好之下,2023 着供给侧对保交楼和优质房企的支持深化,消费者对购房的 年江门楼市或将迎来"春暖花开"。2022年年底以来,房地产 观望情绪会逐步得到缓解。而江门的楼市,即使市场信心逐 利好的声音不断释放,而且目前经济秩序逐步回归正常,2023 步得到修复和改善,但房地产板块的轮动效应依然存在,2023

2022年江门卖出46107套一手住宅

在房地产行业经历深度调整的2022年,江门市房地产市场取得怎样的成绩?

1月11日,江门市住房和城乡建设局公布2022年1—12月房地产市场主要数据。数据显示,2022年,全市一手住宅成交46107 套;一手住宅成交均价8073元/平方米,其中,蓬江区一手住宅成交9697套,成交均价为10213元/平方米,量、价均居各县(市、区)榜首 一组组数据的背后,蕴藏着2022年江门房地产市场的走势。对此,本报采访业内专家进行深度剖析,让你读懂2022年江门楼市。





梳理2022年1—12月全市—手住宅成交量及成 交均价走势可知,6月是全年成交量最高,以及成交均

江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉以 '起伏不定"来概括2022年1—12月楼市走势。2022 年6月,江门迎来了利好政策,主要是暂停限购,首套 房贷款利率降至最低4.25%,首付低至两成,由于买房 成本、购房门槛、房贷利率的降低,使相当一部分刚需 置业需求得到释放。另外,再加上6月各房企项目冲 刺年中指标任务,推货增多,促销力度加大,在此双重 因素叠加作用下,进而拉动了市场的成交量。下半年 以来,受到疫情、全球经济环境等因素的影响,房企加 大促销力度,"以价换量"成为2022年下半年的主调。

2022年全市及各县(市、区)一手住宅成交量



2022年全市共卖了46107套一手住宅。其中,成 交量最高的是蓬江区,共成交9697套。从同比增幅 来看,只有蓬江区同比有所增长,且增幅达20.8%。

区是江门的中心城区,其中滨江新区更是未来的城市 CBD中心,新房成交大多集中在此,随着近年来的高 速发展建设,滨江新区逐渐成为大家置业首选的优质 区域。此外,2022年,蓬江区接连举办了一系列促消 费活动,打出消费活动的"组合拳",积极应对疫情影 响,有效提振了房地产消费市场的活力。

2022年全市及各县(市、区)一手住宅成交均价



2022年全市一手住宅成交均价为8073元/平方 长,同比下降2.7%,整体来看较平稳。其中,蓬江区、 新会区成交均价均破10000元/平方米,蓬江区一手 住宅成交均价为10213元/平方米,居区域最高。

张镇兰认为,总体来看,2022年,江门楼市表现平 淡,各大房企持续采取以价换量的营销策略,为吸引 客户到访,价格不断下探。尤其部分滞销和尾盘清货 项目,整体价格降幅明显。

2022年全市及各县(市、区)一手住宅库存情况



2022年全市一手住宅库存量70070套,为2020年 12月底以来最低,同比下降10.3%,各县(市、区)库存量 均有所下降。库存的下降,在一定程度上有利于供求关

库存可供消化周期体现着区域市场的供求关系 ——周期越短,供应越紧张,价格越坚挺;周期越长, 供应越宽松,价格越疲软。从计算得出的数据可知, 目前全市一手住宅可消化约18个月,供略大于求。中 国社会科学院城市与竞争力研究中心认为,房地产库 存去化周期的合理区间在6—18个月。

张镇兰分析认为,首先是供应的缩减,其次受恩 平个别项目非正常交易房屋集中网签影响,库存量明 显下降。区域上看,虽然各县(市、区)库存套数同比 下 均有减少,但台山、开平、鹤山的去化周期仍处高位, **[2]** 主要原因是受疫情影响,港澳侨胞和外地人购房减 少,导致三个区域的成交量同比降幅较大。

2022年全市及各县(市、区)二手房成交情况



2022年全市共成交18459套二手房。除了台山、 图平外,其他县(市、区)二手房成交量同比均有所下跌。

嘉毅地产总经理邓桐燊表示,2022年尽管二手房 贷款政策有所放松,如对贷款比例、审批要求有所放 松,但受市场环境影响,二手房市场仍然表现一般。不 五六十万元以下的二手房成交量占比较高;二是别 墅、大平层等二手房逐渐受青睐。在银行对于二手房 套 贷款政策不断放松的情况下,相信会刺激二手房的成

2022年全国楼市政策大事记

2022年,对于房地产市场而言,如何增强市场购买力、释放购房需求,成 为重中之重。2022年楼市发布的政策主要集中在优化限购限售、调整公积 金贷款等方面,以增加市场活力。同时,在融资端,为保持房地产融资平稳有 序,化解风险,提振行业,各部门接连推出重磅政策,打开房企融资通道,促进 金融机构与房企展开合作等。

1、保交楼

2022年7月28日,中共中央政治局召开会议指出, 压实地方政府责任,保交楼、稳民生。这是中央政治局 用,专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设

解读:"保交楼"背后是"稳民生",各地政府积极推 进"保交楼"工作,截至目前,已取得了阶段性的成效。

2022年,地产融资"三支箭"——信贷支持工具、债 稳恢复提供了极大支持。

门"三箭"齐发,帮助房企恢复"造血"功能,防范化解优 4.3%,降幅分别为15和35个基点 质头部房企风险,改善房企资产负债状况,对修复市场 信心将起到积极作用。

为"国民经济支柱产业"。

解读:在当前市场环境下,肯定房地产的重要性更 具积极意义,有助于房地产市场信心的修复和宏观经

2022年可谓是房地产政策松绑大年,以限购、限 会议首次提及"保交楼"。针对"保交楼"涉及的资金问 贷、限价、限售、限商为主的"五限"松绑成为主流,并经 题,2022年8月29日,由央行指导,国家开发银行、中国 历了从三四线城市到二线城市再到热点城市的发展脉 农业发展银行等政策性银行推出"保交楼"专项借款, 络。中指研究院统计显示,今年已有超300个城市和 规模达到2000亿元。这笔专项借款封闭运行、专款专 地区出台楼市利好政策近千条,达到近5年来的峰值。 解读:2022年因城施策频次创历史新高,今年以

来,中央多次提出"因城施策""一城一策"用好政策工 具箱,给予各地较高的调控自由度,地方政府结合当地 市场变化及时调整政策节奏,力促市场预期稳定。

2022年,央行三次下调贷款市场报价利率(LPR) 券融资支持工具、股权融资工具连发,为房地产市场企 以求刺激房地产市场需求。2022年内 LPR 共出现三 次下调,为两次"双降",一次"单降"。1年期LPR从 解读:在市场信心较为脆弱的情况下,金融监管部 3.8%下降到3.65%,5年期以上LPR从4.65%下降到

不仅如此,央行还推出差别化信贷政策,比如5月 的政策指出,首套住房商业性个人住房贷款利率下限 调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基 点;9月,阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限, 行业定位决定政策导向,近期房地产再度被重申 符合条件的城市可自主决定新发放首套住房贷款利率

> 解读:5年期以上LPR是房贷利率定价的"锚",很 大程度上关系着房贷利率的变动。信贷政策的进一步 宽松有助于降低居民购房成本,带动住房需求释放。

2022年江门主要房地产政策回顾

房地产是国民经济的支柱产业。2022年,我市房地产市场处于深度调整期,行业 发展面临挑战,为促进房地产业良性循环和健康发展,我市坚持"房住不炒"的定位,因 城施策用足用好政策工具箱,及时出台了一系列稳定市场的政策,支持刚性和改善性住 房需求。政策已取得初步成效。全市2022年商品房销售面积约689万平方米,增速

1、出台"十四条"

4月28日发布《江门市关于促进房地产业高质量

出让款、降低土地出让竞拍保证金最低比例、优化购房 "带押过户"业务。 资格、完善购房资格核验系统、提高预售资金使用效

2、实行限售政策

从2022年6月1日起,在我市蓬江区全区、江海区 全区、新会区会城街道购买新建商品住房的,实行限售 政策,购房人须在办理合同网签满3年后方可转让。 对上述区域暂停实行限购政策。

市场压力犹存之下,暂停实行限购政策的新政出台提 权住房。2000年前建成的城镇老旧小区基本完成改 振了信心,对江门楼市企稳复苏有积极作用,有利于促 造。筹建完成2022年度全市保障性租赁住房项目库。 进合理购房需求的释放,平稳市场预期

批阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限 渠道保障、租购并举的住房制度、促进房地产市场平稳 城市,主要商业银行将首套房贷利率下调到3.9%的历 健康发展,城市居民宜居水平明显提升。 解读:江门市房地产中介服务行业协会会长杨东

卉认为,首套住房首付比例低,仅需20%,再加上利率 下调,对购房者来说能得到真正的实惠,同时对房地产 稿)》,规范商品房预售资金监管,保障房地产项目竣工 市场有一定的促进作用。

4、加大住房公积金支持

3月起,阶段性提高住房公积金贴息贷款额度 保障房地产项目竣工 10%。其中,高学历人才再上浮15%—5%;9月初起,暂 交付,切实维护预售 停轮候放款,恢复常态发放;9月底起,提高本科及以上 商品房交易双方的合 学历人才住房公积金贴息贷款额度,提高全装修新建 法权益,促进我市房 商品房住房公积金最高贷款额度,实施高层次人才住 地产市场平稳健康发 房公积金优惠政策;10月起,首套房住房公积金贷款利 展。 率下调至3.1%等。

解读:住房公积金一系列政策的实施,更好地满足 购房者的合理住房需求,促进房地产业良性循环和健

5、举办促销活动

我市举办"2022江门夏季促消费活动",发放9000 套、总价值3700万元的购房消费大礼 包。举办"现房节"。各县(市、区)举办线 上房博会、抽奖,发放购房补贴等各类房 地产促销活动。

解读:一系列促销活动通过政府、房 企、消费商家和金融机构等推出各类惠企惠民礼包, 共同发力,营造良好市场氛围,助力我市房地产市场

6、优化普通住房标准

8月起,市区享受优惠政策的普通住房面积标准 调整为"单套住房建筑面积144平方米以下 或单套住房套内建筑面积120平方米以下", 支持改善型住房需求。

解读:张镇兰认为,江门本次"豪宅线" 的调整,进一步支持了合理的购房需求,有 助于缓解购房者的资金压力,降低置业门 槛,对于市场来说有着积极作用。

7、推行二手房"带押过户"模式

9月底起,试点推行以抵押登记变更为主要特点的 同行间二手房"带押过户"模式,降低二手房交易成本, 解读:"十四条"的发布,提出包括"延期缴纳土地 通过盘活二手房促进一手房去化。多家银行已开展

解读:杨东卉表示,实施"带押过户",实现了原抵 率"等十四条措施,有利于促进房地产业高质量发展。 押注销登记和新抵押登记的无缝连接,可有效防范交 易风险,缩短了交易的周期,有利于二手房交易流转, 真正激活二手房市场。

8、发布《住房发展"十四五"规划》

"十四五"期间,全市计划新建商品住房28万-33 万套。筹建公共租赁住房500套、保障性租赁住房1万 解读:美智地产市场研究中心总监张镇兰表示,在 套,新增发放租赁补贴1000户,试点探索发展共有产

解读:市住建局相关负责人介绍,《规划》是"十四 五"时期江门市住房发展的蓝图和纲领,是指导江门市 未来五年各类住房布局、供应和筹建的基本依据。接 6月,合理确定我市原限购区域住房贷款的最低首 下来,市住建局将全面推动落实《规划》提出的加强房 付款比例,对无房、无贷款记录的居民家庭购买普通住 地产市场监督管理、健全多层次住房保障体系、着力提 房最低首付比例由30%调整为20%。将首套住房贷款 升居民居住品质、防范化解房地产领域风险、培育和规 利率一步到位降至最低标准4.25%;9月底,我市纳入首 范住房租赁市场"五大任务",加快建立多主体供给、多

出台《江门市商品房预售资金监管办法(征求意见

解读:《江门市商品房预售资金监管办法(征求意 见稿)》的出台,有利于规范我市商品房预售资金监管,



