



2月6日起,内地与港澳人员往来全面恢复。这对楼市的发展影响不小。此前就有大批港澳购房客户因疫情无法来内地看房、购房,随着往来全面恢复,接下来港澳同胞或将陆续涌入内地楼市。

今年春节,我市不少楼盘成交畅旺,其中港澳同胞置业占比有所提高,有的楼盘港澳客户占比超20%,成为春节楼市的一大亮点。江门逾530万名五邑籍港澳同胞和海外侨胞遍布世界140多

个国家和地区。在江门房地产行业,他们同样是购房的重要力量。作为粤港澳大湾区重要节点城市,江门充分发挥自身与港澳地缘相近、人缘相亲、合作基础扎实等优势特点。当前,我市房地产行业深入推进“港澳融合”“侨都赋能”工程。市住建局数据显示,在我市一手住宅成交中,2022年境外人士成交占比约3%。

随着疫情防控进入新阶段,今年港澳同胞和华人华侨返乡置业有望增多。面对港澳居民返乡置业高涨的热情,房企如何抓住机遇,助力房地产销售,实现高质量发展?对此,记者进行采访。

文/图 江门日报记者 李银换



宜居江门吸引港澳同胞返乡置业。

# 房企如何抓住港澳居民江门置业机遇?

内地与港澳人员往来全面恢复 港澳居民置业热情高涨

## 现象 港澳同胞置业增加

“今天20单不得了,忙到连爸爸的电话都忘记回复了……”2月5日,正值元宵佳节,碧桂园滨江湾销售顾问邓潘好一直忙到晚上10点多,她明显感受到楼市在回暖,而港澳客户置业有所增多。

源哥(化名)与家人在澳门工作和生活,此前回江门探亲。他惊喜地发现家乡发展很快,北新区、滨江新区越来越美,甚至比澳门的一些地方还美,而且房价便宜很多。于是,他很快就决定在滨江新区购买一套建筑面积约98平方米的精装房。“以后回来养老,或者放租都可以,江门的房子好抵。”源哥说。

时隔三年,港澳与内地多个出入境口岸重新恢复通关。1月8日起,广东省公安厅也有序恢复受理本省居民赴港澳旅游签证等业务,粤港澳三地通商将逐步恢复往日繁忙。2月6日起,内地与港澳人员往来全面恢复。

此次恢复,对江门楼市的发展影响不小。此前就有大批港澳购房客户因疫情难以来内地看房、购房,随着内地与港澳人员往来全面恢复,接下来这部分需求将迎来释放。

在位于滨江新区的碧桂园滨江湾,今年春节假期项目成交额超6000万元,其中,港澳客户占比超20%,春节成交中港澳客户占比明显提升,港澳客户改善性住房需求明显;在位于新会枢纽新城的建设和玺,今年春节,从除夕到大年初七,累计成交了65套(包含网签),销售额突破1亿元,港澳客户成交占比高达15%……

建设和玺策划负责人高玲表示,在2022年春节假期,该项目成交中是没有港澳客户的。而2023年的春节是港澳同胞返乡置业需求增加最显著的一年春节。

合瓊华富地产总经理黄锦康表示,在内地与港澳全面通关、中国经济复苏以及房地产行业高质量发展的背景下,预计今年港澳同胞及华侨华人返乡置业的比例将有所提升。

## 优势 江门是粤港澳大湾区房价“洼地”

港澳同胞为何青睐江门?

从区位来看,江门是著名侨乡,逾530万名五邑籍港澳同胞和海外侨胞遍布世界140多个国家和地区。江门与香港、澳门地缘相近、人缘相亲,每5位香港人、每3位澳门人中就有1位是五邑籍乡亲。“江门是著名侨乡,有大批在港澳的同胞,随着疫情防控进入新阶段,港澳的返乡置业也有所增多。”美智地产市场研究中心总监张镇兰表示。

从交通来看,江门作为粤港澳大湾区的城市之一,交通路网日新完善,已融入粤港澳大湾区1小时生活圈。深中通道、深茂高铁、黄茂海大桥等交通重大项目正在提速建设,可与港澳快速接轨。

从房价来看,价格优势是港澳“回乡置业”的核心因素。江门均价仅8133元/平方米(2022年12月数据)。价格上的巨大差异是港澳客户回流置业的重要考量因素。江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉表示,相较于粤港澳大湾区其他城市,江门的住房压力相对较小,是价格和价值“洼地”,生活成本较低,幸福指数高。

从产业来看,江门是广东省“老牌”制造基地,制造业门类齐全,体系完备。《广东省制造业高质量发展“十四五”规划》把江门作为战略性新兴产业的布局城市。其中,4个战略性新兴产业和4个战略性新兴产业把江门列为“核心城市”。李锦记、无限极、美心、德昌电机、雅图仕等8700家港澳投资企业选择江门、投资江门,吸收港澳资本达920亿元,成就了三地密切的往来交流、繁荣的商贸合作。

“江门产业基础良好,此前我们也曾接待过一些香港购房者,计划到江门投资产业,所以也有购房的需求。”碧桂园滨江湾营销总监李颖说。

从宜居角度来看,近年来,江门城市建设迅速,公共配套日新完善,全市基本实现“抬眼望绿,出门可游”,人居环境得到了明显改善,人民群众的幸福感和获得感大大提升。

张镇兰表示,在一系列优势下,使得不少港澳同胞选择了在江门投资或置业,主要出于回乡自住、供家人居住以及投资等目的。

## 机遇 今年港澳同胞和华人华侨返乡置业或将增多

春江水暖鸭先知。春节期间,港澳居民置业增多,释放出一个积极信号:今年港澳同胞和华人华侨返乡置业或将增多。

根据市住建局的数据,在我市房地产成交中,2020年、2021年、2022年境外人士成交占比分别是2%、3%、3%。而在2019年,境外人士成交占比为5%。由此可知,疫情前我市境外人士购房占比比疫情三年的占比高出2%,这部分需求有望在今年释放。

张镇兰认为,此前由于疫情影响,不少港澳同胞和华人华侨暂时无法回乡,积累了一定的需求。随着政策的放开,一切回归正常后,未来江门将会迎来港澳同胞和华人华侨置业比例的回升。

黄锦康同样认为,在疫情前,他所代理的项目每年约有3%左右的成交量为港澳同胞置业,其中包括直接置业和间接置业。而在疫情期间,港澳同胞难以回江门,所以这部分置业的需求有望在今年释放。

他还提到,港澳同胞返乡置业增多,还将在一定程度上给房地产市场带来积极影响,比如,形成带动效应,增强本地购房者对房地产市场的信心,使原本仍在观望的购房者坚定“上车”。

“我认为今年港澳同胞来江门买房会迎来窗口期,但是否会呈现放量井喷,还需要再看看接下来的政策持续力度。”李颖分析称,一方面,今年年初迎来通关解限,同时叠加春节长假,将前期积累的需求在近期得到集中释放,迎来了通关后的一轮增量现象;另一方面,港澳客户对居住环境有更高的要求,且内地经济也呈现触底回升的趋势,让不少港澳客户有了投资江门房产的意愿。

## 建议 政府部门及房企应做好相关配套服务

放眼粤港澳大湾区,各大城市均大力支持推动港澳同胞前来置业。

比如,在1月20日,中山市政府印发了《中山市“拼经济、稳增长”新春惠企政策》,该政策共18条具体措施,合计价值约5亿元。其中包含了对房地产行业发展的支持政策,包括对于组织港澳人士来中山看房的房企、中介机构给予补贴。

我市也正在积极行动。早在2022年4月29日,市住建局发布《江门市关于促进房地产业高质量发展的通知》。《通知》提到,落实“港澳融合”“侨都赋能”工程。解决来江创业、就业、养老的海外侨胞、港澳居民家庭安居问题,大力推进跨境支付购房款服务。

在张镇兰看来,返乡置业一直是大多数港澳同胞及华人华侨的共识,江门历来都有港澳同胞及华人华侨返乡置业的需求。接下来的清明假期,预计将会有大批港澳同胞及华人华侨返乡祭祖,对于房企来说,更应抓住机会、提前布局、进行针对性营销。

黄锦康表示,政府部门及房企应做好相关的配套服务,比如做好线上看房、视频看房的软硬件准备,做好购房政策、金融政策的宣讲,增加购房便利性,以更好地服务港澳同胞及华人华侨在江门置业。

李颖建议,在房贷政策方面,可以放宽对港澳人士购房贷款的审批、开通港澳同贷,方便更多有意愿的港澳人士能贷款在江门买房。此外,希望针对港澳人士的外汇政策更灵活一些。

## 延伸阅读

### 港澳居民江门置业享有“市民待遇”

目前,江门全域实施不限购,也就是说港澳居民在江门置业无门槛。值得一提的是,在蓬江区、江海、新会区会城街道购买新建商品住房的,实行三年限售政策。

在贷款方面,港澳居民在江门买房的话,需根据名下是否有房及贷款的情况来判定首付比例,假设名下无房无贷,同样可以享受两成首付、低利率等政策。

港澳居民可以选择在江门银行贷款,需要根据银行的要求提供相应的证明,目前江门首套房利率基本在3.7%—3.9%,而且额度充足,放款速度快。

港澳居民也可选择在香港、澳门贷款,以物业按揭或物业融资的方式进行,或通过汇丰银行、花旗银行等银行办理购房按揭。

## 最低8.5折 联发·悦澜山 17套人才房“登场”



联发·悦澜山小区环境优美。

联发·悦澜样板房。

江门日报讯(文/图 记者/李银换)日前,市住建局发布《2023年江门市悦澜雅居项目第一批人才住房的配售公告》。本次配售的配建房屋位于杜阮镇的悦澜雅居项目,即联发·悦澜山,可供配售房源共17套,总建筑面积约1881.56平方米。

根据公告,配售的配建房屋(也就是“人才房”)建筑面积约94平方米的户型有7套,约114平方米的户型有6套,约130平方米的户型有2套,约141平方米的户型有2套。

价格方面,目前评估单价在8200元—8400元/平方米之间,评估总价约77万—116万元,维修基金同样按照30元/平方米计算。按照最低8.5折来计算,单价最低为6970元/平方米。

配售对象为经审核和公示后符合配售资格条件的各类人才。其中,发布配售公告时毕业5年内并承诺在我市工作3年以上,在我市缴纳社会保险或个人所得税(在办理不动产转移登记前)的硕士(含国、境)外毕业生(不含公务员和参照《公务员法》单位管理工作人员),申请人购房按房屋配售基准价8.5折出售;发布配售公告时毕业5年内并承诺在我市工作3年以上,在我市缴纳社会保险或个人所得税(在办理不动产转移登记前)的本科(含国、境)外毕业生(不含公务员和参照《公务员法》单位管理工作人员),申请人购房按房屋配售基准价9折出售。

需注意的是,已按本优惠政策购买人才房的人才,自购买(网签)之日起停止领取住房补贴,不可申请领取购房补贴,已购买我市其他人才房的人才不在本次配售对象范围内。

本次人才房配售按照申请登记、现场看房、资格审核、入围公示、合同签订、产权登记等流程进行。其中,符合条件的人员可自本配售公告发布之日起30日内到江门市市区公共管理中心提出配售住房申请,并选定意向房源。申请资料齐全的,当场出具收件回执。

## 人才岛控股A片区案名发布 天御湾打造高品质生态宜居标杆



市民关注人才岛开发建设情况。

近日,笔者从“湾区人才岛·咖啡音乐节暨人才岛控股A片区案名发布仪式”上了解到,2023年将是江门市人才岛建设发展提速年,随着基础设施进一步加快完善,产业载体进一步增大规模,宜居宜业宜学的城区雏形初现,其中,潮头中央公园所在的人才岛A片区将打造高品质生态宜居标杆,项目案名定为“天御湾”。

据了解,天御湾处在江门、中山、佛山三市交界,区位优势极佳,项目三面临江,毗邻超13万平方米的潮头中央公园,更有江门第一中学景贤学校人才岛校区的教育资源配套加持,地理优势明显。

2022年以来,人才岛控股公司立足公司主责主业,承担国企责任,主动担当,全力推动江门人才岛A片区超20万平方米大型商住和商业项目开发建设,致力于将天御湾打造成高端宜居的湾区标杆。

据透露,天御湾计划于今年国庆节正式面市,将为市民带来全新的城市“封面”作品,打造具有江门地标的高端生态大城,开启一线江景的高品质幸福生活。(文/图 陈祺伟)