

一季度全市商品房成交量同比增长超40% 江门楼市迎来“小阳春”

4月11日,市住建局公布一季度楼市主要数据。数据显示,1—3月商品房网签面积累计约219万平方米,同比增长41.5%,与2017年一季度(219万平方米)并列历史同期最高;一季度全市共卖出14257套新房,同比增长32.8%。二手房成交6036套,同比增长55.8%。

回顾一季度数据不难发现,江门楼市迎春暖,花正开。

那么,楼市回暖能否持续?未来又将朝着怎样的方向发展?对此,记者进行采访。

文/图 江门日报记者 李银换

回暖 2、3月一手住宅成交量 均超6000套

3月上旬,在江门打拼多年的小芳终于决定在江门买房了。经过多番对比,最终她在滨江新区一个项目购入一套建筑面积约140平方米的四房户型。“现在房贷利率下降,房价处于合理区间,感觉现在是买房的好时机。”小芳说。

与小芳有同样想法的购房者并不少,1—3月全市共卖出14257套新房,同比增长32.8%。二手房成交6036套,同比增长55.8%。

回顾一季度的数据,江门楼市可以说是一个脚印回归正轨。

受春节假期影响,1月,全市商品房成交面积约41万平方米,环比减少39.6%,同比减少26.7%;商品住房成交面积约34万平方米,环比减少19.2%,同比减少21.1%。

2月本来是楼市传统淡季,但江门楼市却突然“火”起来。全市商品房成交面积约80万平方米,成交量创历年2月最高;商品住房成交面积约68万平方米,一手住宅成交6180套,是自2021年1月以来单月最高,创历年2月单月新高。

3月楼市持续回暖。全市商品房成交面积约99万平方米,仅低于2017年4月(116万平方米),商品房成交量增至历史单月第二高;商品住房成交面积约70万平方米,一手住宅成交6474套,为2020年10月以来单月最高。

1—3月商品房网签面积累计约219万平方米,同比增长41.5%,与2017年一季度(219万平方米)持平,并列历史同期最高;商品住房成交面积约172万平方米,同比增长45.7%。其中,蓬江区(72.4%)、台山市(65.7%)、新会区(41.8%)和恩平市(39.9%)同比增长较快。

从区域来看,蓬江区成交3464套,居榜首;台山市成交3413套,位居第二;新会区成交2491套,位居第三。其中,台山市(82.4%)、恩平市(44.4%)、新会区(41.9%)、开平市(35.1%)、江海区的同比增速较快。

在房价方面,3月全市一手住宅成交均价8002元/平方米,成交价格连续两个月环比略涨。一季度全市一手住宅成交均价7897元/平方米,同比下降3.6%,降幅比1—2月扩大0.9个百分点。其中,鹤山市和恩平市小幅上涨。

用美智地产市场研究中心总监张锁兰的话来说,“江门楼市正持续回暖”。

张锁兰分析,值得注意的是,一季度商品房增速比1—2月扩大19.5个百分点,这说明市场销售端在加速修复回暖。

房企销售端也明显感受到市场在回暖。“2月以来,骏景湾誉峰来访量、成交量明显增长,同比翻了几番。”骏景湾集团营销总监林秀娟表示,其中,项目3月网签量达115套,为蓬江区网签量最高。

江发中交·悦山湖项目相关负责人介绍,在2月5日,该项目一天最高销售12套新房,刷新单日成交纪录。

二手房市场同样持续回暖。一季度全市二手房成交6036套,同比增长55.8%。嘉毅地产总经理邓桐棠分析认为,一方面,部分二手房降价幅度较大,促进了二手房成交;一方面,临近中小学报名时期,客户希望购置二手“学区”房;另一方面,二手房的房贷政策有所放松,如对贷款比例、审批要求有所放松,更能促成二手房的成交。



给力 多重政策持续发力

实际上,这波楼市“小阳春”,与政策推动息息相关。

据中指研究院监测,2023年一季度已有超百省市(县)出台政策超170条,超30城调整首套房贷利率下限至4%以下。

具体到江门,房地产利好政策非常给力。

市住建局相关负责人介绍,为促进江门房地产行业高质量发展,我市大力促进合理住房消费,支持居民刚性和改善性住房需求。经广东市场利率定价自律机制审议,我市1月18日起已实施阶段性取消首套房商业性个人住房贷款利率下限。江门多家银行目前首套房贷利率可低至3.7%;2023年年底,对出售自有住房并在现住房出售1年内内在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;住房公积金政策不断优化;全面实现“带押过户”等。

4月7日,我市发布《江门市关于进一步促进房地产业高质量发展的若干措施的通知》,从稳定土地出让市场、促进项目提速增效、助力企业纾困减负、支持合理住房需求和优化配套保障措施五方面,提出了16条措施,提振市场信心,稳定市场预期,保持市场企稳回升的势头,进一步促进我市房地产业高质量发展。

张锁兰分析称,一方面,2022年以来,江门楼市支持政策频出,多重政策持续发力,助推楼市复苏回暖;另一方面,此前积累的置业需求集中释放。随着疫情防控进入新阶段以及经济逐步回归正轨后,2023年,可以说是江门房地产行业重启之年。随着华侨华人、港澳同胞的返乡置业,客户置业需求得到集中释放,尤其是本地改善客户的置业需求达到了一定的高峰。

林秀娟表示,房地产在经济发展中起着巨大的作用,随着疫情防控进入新阶段,昔日的繁华逐渐回归。根据观察,2、3月,各个楼盘人气相当火爆,购房政策和房贷利率的调整对刚需及改善性住房的购买力起到重要作用,房地产市场回暖迹象越发明显;房价持续稳定略升,更能有效促进房地产行业良性循环和健康发展,让更多购房者信心提升。

展望 楼市回暖会持续吗?

那么,楼市回暖是否会持续,是乍暖还寒还是寒谷回春?

在谈论这一问题前,不妨先看看我市一手住宅库存情况。江门市建设工程造价和房地产监测中心解读称,我市一手住宅库存连续4个月环比减少。截至3月底,全市一手住宅库存量为63040套,环比减少2.9%,同比减少18.2%,连续8个月同比减少,降幅比2月底扩大1.6个百分点。

张锁兰认为,截至3月底,全市一手住宅库存消化周期回落至15个月左右,处于较为合理的区间。

2023年,或将是信心重建的一年。对于楼市回暖能否持续这一问题,多位受访的业内人士对此持乐观态度。“曙光已现,属于楼市的黎明时刻终将降临。”张锁兰如是说。

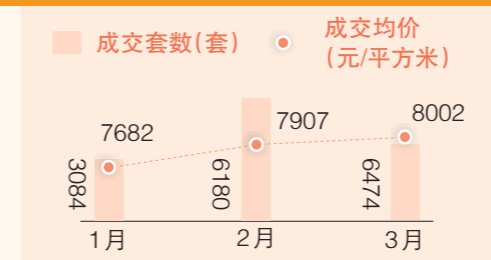
张锁兰补充道,预计在政策继续加码和经济持续复苏的叠加影响下,5月江门楼市将会再现2、3月的热度。同时,随着成交速度的加快,市场住宅库存逐步平衡,市场在9、10月或达到新一轮的平衡,市场整体买卖交易氛围向好,房企优惠折扣或减少,房价或出现小幅回升。

邓桐棠表示,目前,整体经济向好,居民收入逐步趋稳,展望后市二手市场会逐步向好,成交价格会企稳向上,成交量会持续增加。

江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉表示,房地产行业是关系百姓安居的重要行业,促进我市房地产行业实现高质量发展势在必行。展望今年江门房地产市场,新房有望量价齐升略升,二手房成交量同比也将有所增长。

江门市房地产业协会会长叶泽权认为,房地产行业是中国国民经济的支柱产业,当前,从国家到地方,促进房地产消费的各项鼓励性政策将加快出现,房地产行业将进入一个新的周期。在坚持“房住不炒”定位,因城施策稳地价、稳房价、稳预期的背景下,此前积压的购房需求将得到释放,江门楼市有望加速复苏,实现量升价稳的良好局面。

2023年一季度全市一手住宅成交量及成交均价走势



2023年一季度全市及各县(市、区)一手住宅成交量及同比情况

区域	成交套数(套)	同比
全市	14257	32.8%
蓬江区	3464	0.5%
江海区	1456	28.1%
新会区	2491	41.9%
台山市	3413	82.4%
开平市	1807	35.1%
鹤山市	1488	-3.2%
恩平市	1619	44.4%

2023年一季度全市及各县(市、区)库存套数及同比情况

区域	库存套数(套)	同比
全市	63040	-18.2%
蓬江区	8911	-21%
江海区	4806	-31.1%
新会区	9066	-16.9%
台山市	13606	-1.8%
开平市	7521	-14.5%
鹤山市	12014	-14.5%
恩平市	7100	-33.3%

2023年一季度全市及各县(市、区)二手房成交量及同比情况

区域	成交套数(套)	同比
全市	6036	55.8%
蓬江区	1471	34.3%
江海区	474	67.5%
新会区	1131	45%
台山市	840	63.4%
开平市	893	40%
鹤山市	776	37.6%
恩平市	451	/

约1.6亿元起拍! 新会今年 首宗商住用地挂牌

江门日报讯(记者/李银换)日前,新会今年首宗商住用地挂牌。挂牌地块位于银湖湾滨海新区三龙围,与广州华立学院江门校区相邻。地块起拍价16241万元,折合楼面地价1818元/平方米,将于5月10日迎来限时竞价。

据悉,该宗商住用地建设用地面积44658.83平方米(约67亩),容积率为1.2—2.0。本次最高限制地价为24361.5万元,折合楼面地价约2728元/平方米,当报价达到最高限制地价时,竞买方式转入竞配建设住宅建筑面积(纳入计容建筑面积)。

值得一提的是,本宗商住用地的住宅建筑标准层中,本层阳台、入户花园投影面积总和不超过除阳台、入户花园外的标准层面积18%的部分,其投影面积不纳入计算容积率建筑面积;超过18%的部分,其投影面积全部纳入计算容积率建筑面积。不属于因城市规划的要求封闭阳台的,按封闭阳台投影面积全部纳入计算容积率建筑面积。住宅建筑首层用作建设停车库的建筑面积,不纳入计算容积率建筑面积。

根据规划,竞拍者需建设社区公共服务设施(含社区党群服务中心、警务室)、老年日间照料中心、设置生活垃圾收集站1处;建成后无偿移交政府,产权属于政府。按规划条件要求设置商业肉菜市场1处等。

值得一提的是,该地块去年9月曾挂牌出让,但最后因故终止,此次挂牌起拍价也作了调整(原挂牌起拍价18425万元,折合楼面地价约2063元/平方米)。

该宗商住用地位于江门市银湖湾滨海新区,板块内有世茂·碧海银湖、百盈、御泉湾等楼盘,更有广州华立学院江门校区。展望未来,银湖湾滨海新区的规划正逐一兑现,发展潜力巨大。

第六届江门家博会本周末举行 购买家居建材 省心省时省钱

4月15—16日,第六届江门家博会将在珠海国际会展中心3号展厅举行。活动由江门市总商会指导,江门市装饰建材行业协会主办,江门市家居建材消费维权服务中心协办,江门日报社和江门市广播电视台作为支持媒体,着力打造扩内需、促消费的展览平台,为行业的高质量发展开好局起好步。

作为今年以来江门首场家居建材展会,无论是商家还是消费者都寄予厚望,因此,活动从筹备开始,就受到社会各界的广泛关注。据了解,江门市装饰建材行业协会从2017年起已先后举办了五届江门家博会,每一届都取得了不错的成绩。

江门市装饰建材行业协会会长兼秘书长蒋武柳表示,家博会作为我市家居建材行业的品牌项目,曾荣获“2017年度商协会建设一业一品牌”荣誉,受到有关部门和社会各界的肯定和认可,在为商家搭建产品宣传和展示平台的同时,也满足了消费者的需求,因此,今年在大家的热切期待下,家博会再次起航!

此次家博会大牌云集,包括瓷砖类、定制类、橱柜类、卫浴类、门窗类等20多个品类60多个国内外知名家装建材、家电品牌,现场可一站式购齐你想要的建材产品,而且还有众多促销优惠,如刷卡客户签到可领取价值198元家居大礼包一份;刷卡客户现场可领取1张无购物抽奖券,免费抽取礼品;签单客户可领取10斤大米一袋;签单客户可砸金蛋一枚;签单客户可参与联动返现金活动;签单客户可抽取包括华为问界M5、电视机、洗衣机、电饭煲在内的奖品;签单客户可享受参会品牌带来的优惠政策……

据负责此次家博会全程策划执行的浩瀚咨询服务公司负责人介绍,此次家博会最大亮点在于省心、省时、省钱!省心是指现场只需交定金1000元即可锁定优惠,保证所有产品均为正品,绝不以次充好;省时是指一天时间购齐家里所有家具建材,不用东奔西跑,浪费时间;省钱是指现场都是工厂直销,厂家特批,活动价格保价全年。

本周末,有装修需求的市民不要错过!
(陈祺伟)



约定还款日忘记存款 没扣款成功怎么办?

问:公积金贷款发放后,借款人从什么时候开始归还贷款本息?

答:公积金贷款发放后,借款人从发放次月起逐月归还贷款本息,每月还款日为贷款发放对应日,没有贷款发放对应日的,以当月的最后一日为还款日。

例如:小张申请的公积金贷款在3月30日发放,对应的还款日就是每月的30日。从4月起,小张就应该按《借款合同》约定的还款内容,在30日前将足额的还款本息存入还款账户,由公积金中心扣收。由于2月没有30日,还款日也会相应提前至2月的最后一日。

问:约定还款日忘记存款,没扣款成功怎么办?

答:请借款人尽快将足额的还款资金存入约定还款账户,公积金中心第二天将发起扣补。为避免出现因还款资金不足扣款失败的情况,建议借款人至少在还款日前一天将还款资金存入还款账户。

问:借款合同约定扣款日遇上节假日,贷款如何扣收?

答:节假日期间,公积金中心仍会正常扣收贷款本息,请广大借款人按时还款。
(李银换)



江门房地产市场持续回暖。