

江门房地产市场能否迎来转机？

政策「暖风」频吹，市场信心提振

近期的楼市政策让人应接不暇。

据中原地产研究院统计，2023年7月，全国共出台房地产政策超72次，为今年政策最为密集的一个月。

其中，7月31日，国家发展改革委发布恢复和扩大消费二十条措施（简称“措施”）。在稳定大宗消费方面，措施提出，“支持刚性和改善性住房需求。做好保交楼、保民生、保稳定工作，完善住房保障基础性制度和政策支持政策。”把住房消费纳入到大宗消费的重要位置，足以说明房地产消费的重要性。

受疫情、行业周期性调整等多重因素叠加影响，房地产行业经历了前所未有的变局。如今，政策“暖风”频吹，能否吹暖江门房地产市场？

文/图 江门日报记者 李银换



政策“暖风”频吹，激活江门楼市。

“暖风”频吹 利于稳定市场预期

连日来，房地产调控松绑信号一个接着一个。

7月21日，国务院常务会议提出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造。

7月24日，中共中央政治局会议指出，“房地产市场供求关系发生重大变化”，应当“适时调整优化房地产政策”。值得注意的是，中共中央政治局会议并未提及“房住不炒”，而结合“供求关系”的全新定调，业内直呼重大利好政策将逐步释放。

此后，政策调整的脉络愈发清晰。7月27日，住建部表示，要落实降

低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不认贷”等政策措施。

之后，国家多部委对相关政策内容进行了重申和强调。7月31日，国务院常务会议指出，要调整优化房地产政策，根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措。

同日，国家发展改革委发布恢复和扩大消费二十条措施。在稳定大宗消费方面，措施提出，支持刚性和改善性住房需求。做好保交楼、保民生、保稳定工作，完善住房保障基础性制度

和支持政策。

美智地产市场研究中心总监张镇兰认为，措施的针对性强，国家对激活消费的决心很大，通过消费的扩大来带动经济发展的愿望强烈。此外，把住房消费纳入到大宗消费的重要位置，说明房地产消费的重要性。而措施再次强调了支持刚需和改善性住房需求，说明各地政策还有很大的改善空间，下半年因城施策将是重点。

8月1日，央行在2023年下半年工作会议提出，因城施策精准实施差别化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，指导商

业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。其中，“指导商业银行”的表述，增添了政策实操性。央行的加入，也让业内多方对政策的快速落地抱有更大希望。

8月4日，国家发改委、财政部、人民银行、国家税务总局联合召开新闻发布会，会议主题是“打好宏观政策组合拳，推动经济高质量发展”。房地产无疑是其中一个重点内容。

“政策‘暖风’不断吹来，有助于提振信心，稳定市场预期，让刚性和改善性住房需求得到进一步释放，促进房地产市场平稳健康发展。”张镇兰如是说道。

购房信心不足 市场需求疲软

政策“暖风”照拂背后，是房地产市场尚未止跌回升的市场表现。

国家统计局网站公布的2023年6月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，6月，70个大中城市商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少，各线城市新建商品住宅销售价格环比持平或略降、二手住宅环比下降。

江门的情况与全国的情况相似。市住建局数据显示，今年上半年，共卖出超2.7万套一手住宅，同比增长

18.5%。尽管上半年楼市整体表现不错，但值得注意的是，进入6月后，一手住宅成交量有所下滑，6月一手住宅成交2827套，环比下跌36.6%。而价格方面同样出现下调，6月一手住宅成交价格为7889元/平方米，环比下跌0.4%。

业内人士认为，目前房地产市场需求疲软的原因，更多是在于购房者购房信心不足。

居民的收入水平是影响消费水平的主要因素之一，随着经济恢复向好，

居民收入正在逐步改善。根据江门市经济半年报，上半年，全市居民人均可支配收入20953元，同比增长5.5%，比一季度加快1.5个百分点，增速比全省同期高0.6个百分点。

在江门市房地产业协会会长叶泽权看来，受疫情、行业周期性调整等多重因素叠加影响，房地产行业经历了前所未有的变局。在提振购房信心方面，他认为，在需求端，调整的方式主要是降低购房门槛、增加交易活性。降低房贷利率下降，有利于减轻

购房者还贷压力。伴随着6月央行下调LPR基准利率，商业银行房贷基准利率将对应下调，首套和二套房房贷利率有望进一步走低。

在供给端，政策支持的方式主要是保障房企合理的融资需求、做好房企风险管控以及优化土地交易制度。6月末，央行和金融监管总局延长了房企两项重要的融资业务期限至2024年底，并提出下一个阶段将保持房地产融资合理适度，加大保交楼金融支持，推动行业风险市场化出清。

因城施策 更好满足购房者合理住房需求

降低首付比例及房贷利率是本轮限贷宽松释放的重要信号。

记者梳理发现，相较于广州、深圳、北京等大城市，江门的房地产政策相对宽松。

近年来，我市准确把握房地产市场新形势，因地制宜、精准施策，促进房地产业良性循环和健康发展，更好满足购房者的合理住房需求。

在首付比例方面，2022年6月，合理确定我市限购区域住房贷款的最低首付比例，对无房、无贷款记录的居民家庭购买普通住房最低首付比例由30%调整为20%。

在房贷利率方面，经广东市场利

率定价自律机制审议，我市1月18日起实施阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。随着央行公布7月最新LPR，江门部分银行也跟进调整房贷利率，目前首套房贷利率低至3.6%，二套房贷利率低至4.8%。在全国范围来看，这一房贷利率也处于较低水平。

为了更好地满足改善型住房需求，2022年9月底起，我市试点推行以抵押登记变更为主要特点的同银行二手房“带押过户”模式，降低二手房交易成本，通过盘活二手房促进一手房去化。多家银行已推出“带押过户”业务。

此外，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税予以退税优惠。

在公积金方面，首套房，一个职工申请最高为30万元，两个或以上职工共同申请最高为60万元；第二套房，一个职工申请最高为25万元，两个或以上职工共同申请最高为50万元。职工在我市购买全装修新建商品住房，一个职工申请，公积金贷款最高额度在我市公积金贷款最高贷款额度的基础上增加5万元；两个职工或以上共同

申请，公积金贷款最高额度在我市公积金贷款最高贷款额度的基础上增加10万元。购买首套和第二套自住住房的高层次人才公积金贷款最高贷款额度适度提高。3月29日起，我市还提高购买首套自住住房的多子女家庭住房公积金贷款额度、提高购买一星级或以上绿色建筑住宅的住房公积金贷款额度、实施公积金贷款二手房“带押过户”新模式。

江门市房地产业协会会长叶泽权坦言，近年来，江门因城施策，房地产政策持续优化，房贷利率、首付比例都处于低位，有利于降低购房者的购房门槛，减轻购房成本。

未来走势 预计年内房地产市场平稳向好

在一系列政策“暖风”的吹拂下，江门房地产市场将有怎样的变化？

张镇兰认为，在一系列新政下，结合江门房地产市场的情况，我市应该根据实际情况因城施策，用好政策工具箱，更好满足市民的合理住房需求。例如，可适时调整优化房地产政策，继续引导个人住房贷款的优化调

整，提高住房建设的品质，也可以加大对住房租赁、保障性住房建设等方面的支持力度。根据实际情况采取灵活多样的措施，共同促进江门房地产市场的平稳健康发展。

叶泽权表示，结合近几年江门房地产市场的特点，建议多方合力提升金融支持房地产力度。譬如，落实好

首套住房商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制和换购住房退税政策，为以旧换新、以小换大、生育多子女家庭住房消费提供便利。同时，可考虑放宽“豪宅线”的界限，以更好满足改善住房需求。

叶泽权认为，下半年房地产政策仍将维持偏暖的主基调，预计年内房

地产市场可能总体处于弱复苏的态势。在相对宽松的住房政策支持下，房地产市场将呈现平稳向好的局面。在“房住不炒”和“因城施策”的政策背景下，希望我市进一步探索有利于房地产市场企稳的政策出台，以逐步实现房地产市场“三稳”的目标。

5.39亿元成交

海悦集团拿下新会西甲靓地



江门日报讯（文/图 记者李银换）8月8日，在南方产权交易中心挂出的新会区西甲置业发展有限公司西甲村念树围（土名）用地合作开发项目征集合作方的公告挂牌期满。昨日，记者从海悦集团获悉，该集团成功拿下该宗靓地。该地块总价5.39亿元，折合楼面价约4208元/平方米。

据悉，该地块位于新会区会城街道西甲村念树围（土名），即枢纽新城文华路东侧、文华小学北侧。地块权属江门市新会区西甲置业发展有限公司，用途为商服、城镇住宅用地。本次征集方式为：征集方以拥有的土地使用权供合作开发，合作方负责办理与本合同开发项目相关的一切手续，全权独立实施开发建设事务。

公告还提示，意向合作方须在征集报名期间支付征集方权益预付款25000万元，在意向合作方与合作方并签订协议后，由南方联合产权交易中心在收到征集方书面通知之日起5个工作日内，将上述征集方权益预付款25000万元及同期活期利息划至征集方指定账户。该笔预付款本金25000万元在意向合作方成为合作方后自动转为现金价款的一部分，利息无条件归征集方所有。此外，双方签订合作开发项目协议书后，合作方须在42个月之内完成项目全部建设，并移交符合约定标准的回购物业给征集方。

从区位上来看，该地块位于枢纽新城板块，交通便利，可快速接驳新会大道、江门大道。商业方面，该地块不远处的文华商业广场已封顶，计划于明年下半年正式开业，周边还有大润发、新会万达广场等商圈；教育方面，靠近新会文华小学；生态方面，区域内有枢纽新城体育公园、梅江农业生态园等。总体来看，地块素质较高。地块周边在售项目有建发和玺、海悦东晟等高端住宅项目，在售均价约1.2万—1.4万元/平方米。

此次拿下靓地的海悦集团为江门本土房企，深耕江门十多年，一直坚持品质为先、质量第一的理念，为客户研发最适合使用的产品。如今，海悦集团旗下开发的多个项目受市民追捧，其已成为值得信赖的房地产开发企业。在海悦东晟，今年1—7月累计网签459套，排名新会区2023年1—7月一手住宅网签套数第二位，带装网签均价约14104元/平方米，成交量、价格都非常稳健。

蒲葵之梦·天心1栋 将开启诚意登记



8月11日，位于高尔夫旁的蒲葵之梦·天心1栋将开启诚意登记，样板房同步开放。据介绍，蒲葵之梦·天心1栋为三梯两户，建筑面积分别为218平方米和241平方米的大平层户型。其中，241平方米大平层产品仅42套，该户型三面环高尔夫球场，每个空间均可俯瞰高尔夫球场，南北阳台享一城胜景及园林景观，更可欣赏到3000平方米私家音乐喷泉。

今年8月，是蒲葵之梦·天心营销中心开放两周年的日子。8月12日至13日，营销中心还将举办“紫因有你”主题活动，现场设有紫色茶艺打卡点和日式OMAKASE料理专场，活动内容丰富多彩。

据了解，蒲葵之梦·天心是江门市银葵高尔夫有限公司的最新力作。江门市银葵高尔夫有限公司一直深耕江门市场，先后开发有蒲葵之梦·永利轩、蒲葵之梦·财神轩、蒲葵之梦·小高层洋房、蒲葵世界商业体等众多标杆项目，受到江门人的认同和追捧。

蒲葵之梦·天心位居滨江新城与北新区核心交界的江侨路，项目位处150公顷高尔夫球场之内，远眺壮阔西江江景与璀璨城市盛景，是以城央腹地+千亩高尔夫球场为核心标签的优质高端人居项目。

项目周边配套成熟，临近江门市第一幼儿园、蒲葵幼儿园、紫茶小学、范罗冈小学滨江校区等学校，还拥有包括江门万达广场、江门大融城、江门奥园广场等商业体，还有蒲葵世界、高尔夫商业街、乐盈里、海逸新天地四大开放街区加持，实现一站式休闲娱乐购物配套，应有尽有。

项目首批房源今年3月已交付，比计划足足提前了半年，直接把高品质、大城美好生活呈现在眼前。从营销中心开放到开盘竣工，蒲葵之梦·天心仅用了400多天，还创下了1308户同时动工，同时竣工的壮举。凭借过硬的品质，蒲葵之梦·天心多次排名蓬江区月度网签套数和网签金额前列，以实力续写热销“传奇”。

（文/图 陈祺伟 李银换）



在相对宽松的住房政策支持下，江门房地产市场将呈现平稳向好的局面。