

# 江门“认房不认贷”政策落地 吸引外地购房者“上车”

上周五，江门“认房不认贷”政策落地。

在新政下，居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

一石激起千层浪。自新政实施以来，记者走访江门多个在售项目发现，江门房地产市场活跃度有所提升：有的项目成交量提高，一天卖出5套房；有的项目则吸引了在江门工作的外地购房者“上车”。

文/图 江门日报记者 李银换  
实习生 许丽榆



新政实施的首个周末，中铁建·铁建城人气较旺。

## 新政发力 部分楼盘热度高

“九月江门新政第一周 地标大城热度高涨”“认房不认贷”正式实施 把握购房黄金期……打开江门房地产销售的朋友圈不难看出，“认房不认贷”新政落地后，市场的反响比较热烈。

新政实施的前两天，受今年第9号台风“苏拉”的影响，我市有明显风雨，江门多个项目的来访量没有明显增多。但风雨过后，9月3日以来，随着天气逐渐转晴，各个项目的来访量有所增多。

9月4日，记者看到，在位于滨江新区的高端住宅项目绿城·潮润东方，不少购房者正在看房。当天是工作日，但购房者看房的热情不减。该项目相关负责人方先生表示，“认房不认贷”政策主要针对在当地名下无住宅的购房者，江门执行“认房不认贷”，则对外地人在江门购房起到一定的促进作用。

事实也印证了方先生的看法。在新政执行后，一位在江门的中山客户在新政实施后复访，就下定购买该项目一套大平层产品，此外还有来自珠海、佛山等地的客户。“在‘认房不认贷’新政实施后，外地购房者可以享受在江门购房的首付和利率优惠。”方先生如是说道。

除了促进外地购房者在江门购房外，新政的实施，还有助于提振市场信心，促进成交转化率。上周日，中铁建·铁建城来访量41组，虽然到访量并不算太多，但转化率比较高。当天，该项目共成交5套住宅，且多是建筑面积约123平方米、143平方米的改善型产品。

中铁建·铁建城项目相关负责人介绍，近来，“认房不认贷”、“卖房退个税”、存量房贷利率下调等利好政策不断，对购房者的信心有一定的提振作用。此外，叠加上房企给力的优惠措施，比如，该项目特惠单元仅需9000多元/平方米起，再赠送产权车位，优惠力度大，能促使部分购房者不再观望，果断“上车”。

方先生也表示，新政利好不断，再加上产品优势，该项目去化情况理想。该项目于8月20日开盘，推出首批大平层产品，毛坯均价约1.55万元/平方米，目前去化近九成，仅剩少量低楼层产品。

对于曾在外地贷款购买过住房，现因工作地迁移等原因在当地无房的新市民，“认房不用认贷”能帮助其降低购房门槛。以在江门购买1套100万元的房子为例，根据当前的政策最低首付三成，为30万元。若“认房不认贷”政策实施后，首付只需两成，为20万元，大大降低了外地购房者的首付压力。

对于曾在外地贷款购买过住房，现因工作地迁移等原因在当地无房的新市民，“认房不用认贷”能帮助其降低购房门槛。以在江门购买1套100万元的房子为例，根据当前的政策最低首付三成，为30万元。若“认房不认贷”政策实施后，首付只需两成，为20万元，大大降低了外地购房者的首付压力。

从数据来看，8月我市房地产市场呈现止跌回稳的态势。据初步统计，全市商品房网签面积约50万平方米，环比增加16.8%；商品住房销售面积约26万平方米，环比增加4.2%；全市商品住房成交均价8076元/平方米，环比增长2.9%，同比增长6.4%。1—8月全市商品房网签面积约489万平方米，同比增长12.2%。

8月我市房地产市场逐步回稳，此时再叠加新政的利好，业内人士期待迎来“金九银十”。

“近来，有关房地产的政策可以说是重锤出击，从‘认房不认贷’，到降低首套住房存量房贷利率，都有助于减轻购房者的购房和月供压力。”在江门市房地产中介服务行业协会会长杨东升看来，在新政的利好下，房

## 潜力十足 配套丰富 我市多宗核心地段靓地 备受关注

江门日报讯(文/图 记者/李银换)近日，“投资江门 投资未来”2023江门市房地产投资洽谈会举行。活动现场推出39宗优质地块，涉及各县(市、区)各重点板块核心地段，共计39宗商住用地，用地面积约185万平方米(约2782.23亩)，地块潜力十足，周边配套资源丰富。结合一系列政策的有力支持，有望持续增强房企拿地意愿，进一步促进房地产市场回稳向好。

此次推介的地块中，蓬江区占比最高，达10宗，总面积超48万平方米(720亩)，其中不乏北新区核心地段——院士路西侧陈朗坑地块，还有滨江大道西侧、融浩水业用地北侧地块，以及滨江湾北侧地段地块等拥有一线江景资源的优质地块。

江海则有8宗地块，面积约25万平方米(377亩)，其中5宗为“三旧”改造用地，涵盖金羚、三菱旧厂改造项目，江门大桥东水泥厂“三旧”改造地块以及位于五邑路与泰安西路交界西北侧的宝敦围工业园“三旧”改造地块等。

新会方面，推介的4宗地块均位于枢纽新城或相邻区域，在今年计划供应清单均位列其中，只是部分地块指标略有调整，变化较大则是位于枢纽新城华侨实验小学东侧地块，地块面积扩大至7万平方米(105亩)，且分为两宗地块出让。

此外，其他县(市、区)也推介多宗地块，其中，台山5宗、开平7宗、鹤山3宗、恩平2宗，地块区域潜力十足，配套资源丰富，投资开发前景广阔，受到客商广泛关注。

本土龙头房企骏景湾公司执行董事冯永文表示，作为深耕江门40年的本土龙头房企，骏景湾于今年6月以17%的溢价率拿下新会一宗优质地块，证明该公司对江门的市场充满信心。“今年如果有适合的优质地块，骏景湾也会力争拿下。”冯永文说。

江海则有8宗地块，面积约25万平方米(377亩)，其中5宗为“三旧”改造用地，涵盖金羚、三菱旧厂改造项目，江门大桥东水泥厂“三旧”改造地块以及位于五邑路与泰安西路交界西北侧的宝敦围工业园“三旧”改造地块等。

新会方面，推介的4宗地块均位于枢纽新城或相邻区域，在今年计划供应清单均位列其中，只是部分地块指标略有调整，变化较大则是位于枢纽新城华侨实验小学东侧地块，地块面积扩大至7万平方米(105亩)，且分为两宗地块出让。

此外，其他县(市、区)也推介多宗地块，其中，台山5宗、开平7宗、鹤山3宗、恩平2宗，地块区域潜力十足，配套资源丰富，投资开发前景广阔，受到客商广泛关注。

本土龙头房企骏景湾公司执行董事冯永文表示，作为深耕江门40年的本土龙头房企，骏景湾于今年6月以17%的溢价率拿下新会一宗优质地块，证明该公司对江门的市场充满信心。“今年如果有适合的优质地块，骏景湾也会力争拿下。”冯永文说。



陈朗坑地块实景图。

### 相关链接

## 部分核心地块展示

**院士路西侧陈朗坑地块**  
本次推介会中，位于蓬江区核心地段的院士路西侧陈朗坑地块备受瞩目。

院士路西侧陈朗坑地块位于江中轴沿线，距离江门热门商圈——江大融城仅1.5公里，步行10分钟即可到达；紧邻天沙河，15分钟内即可到达元宝山体育公园、丰乐公园、五邑华侨广场，景观资源丰富；在交通方面，主干道白石大道、建设路、丰乐路在地块北侧交会，城市路网发达，极大提高交通便捷度。

院士路西侧陈朗坑地块占地面积约4.73万平方米(71亩)，容积率2.5，计容面积11.75万平方米。业内人士认为，作为蓬江区核心枢纽地带，陈朗坑地块集聚江门优质生活资源，发展潜力巨大，值得期待。

**滨江大道西侧、融浩水业用地北侧地块**  
除了市中心核心地段的陈朗坑地块外，拥有江景资源的滨江大道西侧、融浩水业用地北侧地块也备受关注。近年来，江门因江而生，江景已经是江门豪宅必不可少的标签。在滨江新区，滨江大道周边具有不可再生稀缺的西江资源。

滨江大道西侧、融浩水业用地北侧地块占地面积2.8万平方米(42亩)，容积率2.5，计容面积6.95万平方米。

地块西邻滨江新区，东邻滨江大道，下楼便是公园，还拥有江景、紧邻江桥路、教育、商圈资源一应俱全；1.5小时抵达广佛，是江门的“城市封面”。周边已进驻并

建成岭江一品、越秀天悦星院、凯城一品、蒲葵之梦等商住项目，居住氛围浓厚。

**五邑路与泰安西路交界西北侧“三旧”改造地块**

五邑路与泰安西路交界西北侧“三旧”改造地块，位于江海城区核心地段，位置十分优越。临近府前片区和江海区政府，且周边成熟小区众多，生活气息浓郁，生活非常便利，满足全方位生活配套；临近江海万达、江海广场、中环广场等多个商业体，地处繁华商圈；临近江门东站和江海汽车客运站，周边城市路网成熟，交通四通八达；附近有江门一中、天鹤湾小学等多所中小学及幼儿园，教育资源丰富；临近城市绿廊、陈少白广场，环境优美，宜居舒适。

**枢纽新城葵城一路中央绿轴南侧、文籍路东侧地块**

枢纽新城葵城一路中央绿轴南侧、文籍路东侧地块用地面积6.2万平方米(93.63亩)，容积率2.75。地块位置便利，紧邻江门大道出入口，距西枢纽江门站仅2公里，无缝连接大湾区核心城市，快速连接大湾区1小时经济生活圈、江门20分钟经济生活圈。项目周边各项生活配套设施齐全，邻近文华小学、广雅学校、洛基山幼儿园、实验幼儿园、尚雅学校等，3公里范围内建有枢纽新城体育公园、启超公园、梅江农业生态园、文华市场(在建)、新会万达广场、新江大融城、江门铂悦欢乐世界等一系列出行、休闲、娱乐、饮食配套设施。

## 海悦天玺备案价出炉 最高备案单价超2.4万元/平方米

江门日报讯(记者/李银换)近日，位于滨江新区的望江豪宅项目海悦天玺1、2、3、4栋备案价出炉，共计230套房源。其中，1、3栋带装修备案均价20164.36元/平方米，2栋带装修备案均价17712.82元/平方米，4栋带装修备案均价16427.79元/平方米(以上价格均含装修费用3800元/平方米)。其中，最高备案单价超2.4万元/平方米。

记者了解到，1、3栋为头排望江大平层产品，两梯两户设计，分别是建筑面积约289平方米和约270平方米的大平层户型，单价较高。而2、4栋，同样为两梯两户设计，分别是建筑面积约142平方米和约187平方米的户型。

从户型来看，1栋01户型备案均价最高，建筑面积约289平方米，约21348元/平方米；最低则为

4栋的02户型建筑面积约142平方米，均价约15964元/平方米。从房源来看，单价最高的是1栋2901室，建筑面积约289平方米，带装修单价高达24150元/平方米；最低则为4栋302室，建筑面积约142平方米，带装修单价13900元/平方米。

据悉，海悦天玺打造约143—290平方米精装大平层户型，整个项目都是改善型住宅产品。项目采用大金地暖、新风、中央空调等作交付标准，是江门首个引进全屋地暖并配置交付标准的项目，也是江门首个全屋配置华为智能系统互联的项目，精装交付标准较高。该项目已于近日开盘销售，据项目透露，该项目首推销售成绩理想，去化近七成(实际成交数据以网签量为准)。

## 存量房贷利率下调 50万元房贷月供或降约500元

江门日报讯(记者/李银换 实习生/许丽榆)8月31日，首套住房存量房贷利率下调这一政策“靴子”正式落地，这也意味着居民可以自主申请降低房贷利率，从而减轻月供压力。那么，江门人的存量房贷利率能下调多少呢？

据悉，日前，中国人民银行、金融监管总局联合发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》(下称《通知》)，自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向贷款金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。

9月1日下午，中国人民银行广东省分行官网发布了2019年10月以来广东省(不含深圳)内各城市首套房贷利率下

限历史调整情况。其中，江门市的执行情况主要分五个时间段：

2019年10月8日至2022年5月17日，执行的首套房贷利率下限为LPR，也就是说，存量首套房贷利率最低可降至LPR，9月LPR若与8月LPR持平，存量首套房贷利率最低可降至4.2%。

2022年5月18日至2022年9月30日，执行的首套房贷利率下限为LPR-20BP，也就是说，存量首套房贷利率最低可降至LPR-20BP，即4%。

2022年10月1日至2022年12月31日，阶段性取消下限。

2023年1月1日至2023年1月17日，存量首套房贷利率最低可以降低至LPR-20BP，即4%。

2023年1月18日至今，阶段性取消下限。

记者了解到，在对应时期，购房者的存量房贷利率下调后，不能低于这个标准。但需要注意的是，这只是最低标准，并不是能下调到的最低幅度。

那么，存量首套房贷利率究竟能降多少，月供能下调多少？

以50万元房贷，等额本息为例，购房者当初最高是按5.6%左右购房，若此次调整后房贷利率下调为4%，50万元30年期限的房贷，月供可从每月约2870元降至2387元，下调500元左右。

目前，虽然两部门已经明确发布存量房贷利率下调的通知，但是具体到各个银行的执行可能还有一定的时间差。9月3

日，记者以购房者的形式咨询江门部分银行，其中，某银行个贷经理表示：“目前银行内部还没有具体的执行细则，还需要再等等。”

江门市房地产中介服务行业协会会长杨东升表示，对于很多有房贷的居民来说，存量房贷利率下调是一个非常利好的消息，能切实减轻居民的月供压力。相信随着还贷压力的降低，大家对房地产市场的信心会有所增强。

美智地产市场研究中心总监张镇兰认为，首套住房存量房贷利率下调真正的意义在于促进经济、促进消费，而对房地产市场而言，更多是促进部分置换客户将原计划提前还款的资金，投入到改善置业需求上。

