

# 全市房价平稳 本土房企崛起

## ——2023年江门楼市发展报告

山重水复疑无路，柳暗花明又一村。

如果用一句诗来描述2023年的江门楼市，这句出自陆游《游山西村》的名句无疑最为合适。

这一年，买卖双方风云再起，本土房企崛起让人瞩目。

这一年，海外侨胞积极回国，推动地方楼市成交增长。

披荆斩棘，逐光而行。走过跌宕起伏的2023年，展望2024年，江门房地产市场将始终保持“韧性”，静待春暖花开。

策划/朱卫星 统筹/陈祺伟 文/图 江门日报记者 陆沿任

### 江报智库

### 楼市出品



#### 关键词1: 平稳

分析2023年江门楼市，先看价格。成交均价方面，去年1—12月全市一手住宅成交均价8052元/平方米，同比微降0.3%，维持平稳的态势。细化到每个月份，从1月份的成交均价到9、11月份成交均价，看似价格走势波动比较大，但除了1月、9月、11月因市区成交占比增加或下降而导致全市一手住宅成交均价呈现结构性下降或上升外，其他月份的成交均价基本在8000元/平方米左右，表现

整体平稳。嘉毅地产总经理邓桐棠表示，虽然楼市大环境不算理想，但随着改善型住房的需求旺盛，单价较高的大层住宅受到市场的追捧，从而将房地产市场均价稳住了。美智地产市场研究中心总监张镇兰也认为，在2023年，受部分优质改善楼盘入市带动影响，市场上改善和高端产品需求得到一定释放，由于成交结构的变化，让整体价格有所企稳。

#### 关键词2: 起伏

看完价格，再来看成交量。从去年全市1—12月每月的一手住宅成交套数来看，不难发现年初时江门楼市迎来一轮小爆发，去年2、3月份全市成交套数相对较高，均处于6000套以上，其中2月成交套数大涨103%，成为近7年最“猛”的2月份。不过，到了去年下半年，整体成交量呈低位运行，基本以2200套左右成交，即使是年终“冲刺”的12月大关，也未能如期迎来突破。

在张镇兰看来，去年江门楼市可谓“跌宕起伏”。从数据上看，上半年先后经历了爆发式回暖期、需求阶段性瓶颈期、市场回归平静期等阶段。一季度在积压的需求集中释放因素的带动下，市场活跃度明显提升，尤其是2—3月，全市成交单月均超6000套，小阳春行情提前。但随着需求集中释放完后，客户置业情绪回归平静。总体而言，2023年江门楼市呈现稳中有升的态势。

#### 关键词3: 新高

虽然去年江门楼市呈总体平稳的态势，但依旧不乏亮点。2023年，台山、开平、鹤山、恩平四市共卖出21928套一手住宅，整体成交量占全市约54%。其中，台山市全年成交8608套，为四市中年成交大户，同比增长23%；住宅成交面积为95.52万平方米，同比25.7%。“台山市去年一手住宅成交量能够实现同比增长，主要在于海外侨胞的购房比例增长。自从疫情防控进入新阶段后，一大批回国探亲的侨胞买房，促使成交量大增。”邓桐棠说。

同样创下新高的，还有全市二手住房成交套数。去年1—12月，全市二手住房成交套数达26881套，同比增长45.6%，从成交套数来看为近四年新高，从同比增长来看，则为近五年来首次实现正增长。邓桐棠分析，去年存量房成交量同比增长较快，主要有两个原因：一是银行对二手市场的支持力度加大，审批尺度灵活了，购房者上车容易了；二是二手住房的价格出现松动回落，低价出售房屋逐渐增加，对购房者有较强的吸引力。

#### 关键词4: 崛起

了解整体市场，再看看各大房地产企业的销售情况。2023年，保利发展成为江门楼市的最大赢家，无论网签面积、网签金额，还是网签套数，均高居我市房地产企业第一名。其中，其过去一年住宅网签套数达2482套，成为全市唯一一家网签套数突破2000套的房企。此外，从去年全市各大房地产企业网签面积、网签金额、网签套数的前五名来看，本土房企的崛起非常明显。无论网签面积、网签金额，还是网签套数，本土房企博富控股、海悦集团以及骏景湾集团均牢牢占据前五名中的三个名额。与此同时，在各县(市、区)楼盘销售排行榜中，不少本土房企的项目也是名列前茅。邓桐棠坦言，上榜的本土三大集团深耕江门多年，让江门的人居体验不断升级，揽下了优秀的口碑。此外，本土房企稳健

的经营更能给予市场信心，更能得到购房者的信任，从而带动销售。张镇兰也表示，江门本地企业熟知当地市场环境，无论是户型设计，还是目标客群的定位精准度，都适应市场需求，所以获得客户的青睐。

本土房企在销售市场的崛起，也给予了他们拿地的信心。记者从江门市公共资源交易中心获悉，去年全市共成交21宗住宅用地，成交总额约58.6亿元。在去年成功出让的21宗住宅用地中，有18宗由本土房企拿下，占据总数的86%，去年仅有的4宗溢价成交住宅用地更是全部由本土房企竞得。如去年6月21日，经过77轮激烈“角逐”，骏景湾以总价10.2亿元、折合楼面地价5947元/平方米，拿下位于新会枢纽新城的新会汽车总站约8.1万平方米“三旧”改造地块，溢价率达17.5%。



2023年，不少优质改善楼盘入市，受到目标群体的青睐。

#### 关键词5: 新政

在过去的2023年，江门房地产市场能够逐步平稳且不乏亮点的背后，少不了相关部门积极出台新政。2023年3月底，市住房公积金中心出台了新政，在我市购买首套自住住房的二孩家庭职工，住房公积金最高贷款额度提高到我市住房公积金最高贷款额度的1.1倍；在我市购买首套自住住房的三孩家庭职工，住房公积金最高贷款额度提高到我市住房公积金最高贷款额度的1.2倍。

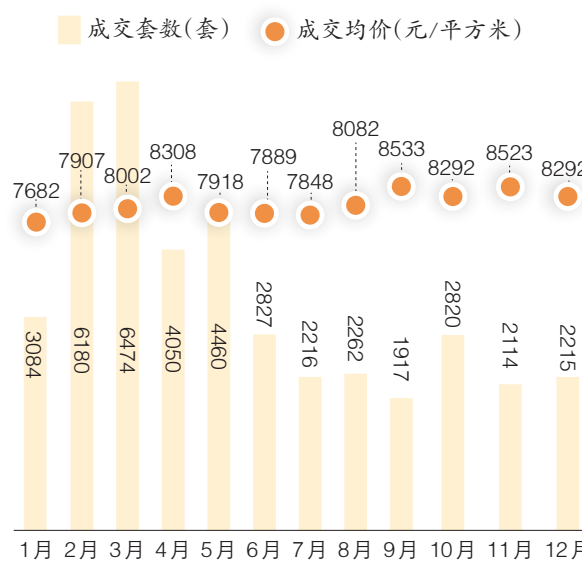
助力企业纾困减负、支持合理住房需求和优化配套保障措施等五方面，提出了16条措施，提振市场信心，进一步促进我市房地产业高质量发展。紧接着，2023年9月1日，江门再次抛出重磅新政，正式实施“认房不认贷”。一系列新政的出台，就如“救兵”一般有效地推动了本土房地产市场的回暖。“2023年，我市出台多项楼市政策，包括楼市16条措施、‘认房不认贷’、优化预售资金监管、提升装修品质建设以及加大住房公积金支持力度等等，力促房地产市场稳定运行，提振了市场信心，稳定了楼市。”张镇兰说。

#### 关键词6: 回暖

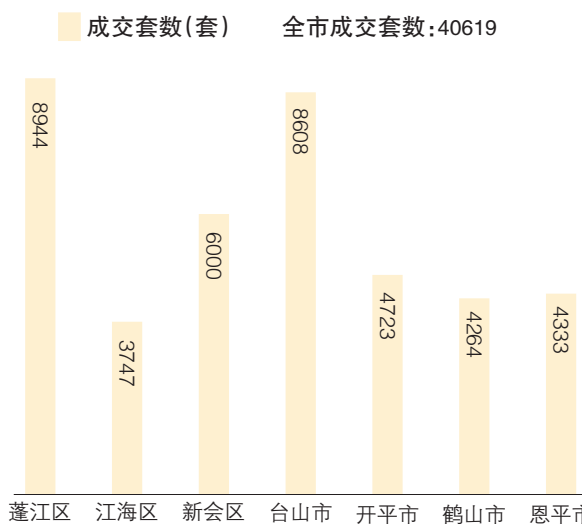
那么，今年的楼市将何去何从？邓桐棠预计，2024年楼市将是先抑后扬。其中原因，一是随着时间的推移，房地产市场利好政策将持续落地发挥作用，有利市场销售回暖和价格的回稳；二是随着经济触底，各行各业陆续恢复，购房者信心将得到增强，从而带来购房意愿增强。张镇兰则认为，在

政策方面，未来将重点落实金融与房地产的良性循环，引导以好房子好产品激活置业者的增购需求。根据2023年江门的土拍情况，未来不少超值优质地块将集中入市，本地民企重夺话语权，在新政、规划的优化促进下，房企产品力将进一步提升，相信能吸引更多消费者购房置业，促进本地房地产市场进一步回暖。

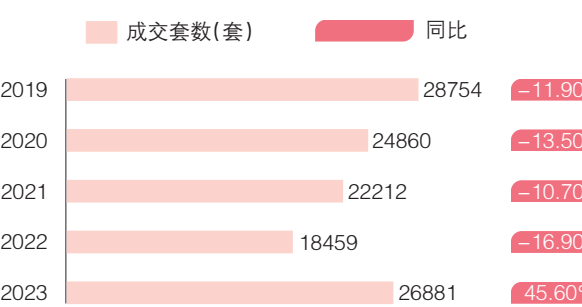
#### 2023年1—12月全市一手住宅成交量和成交均价走势



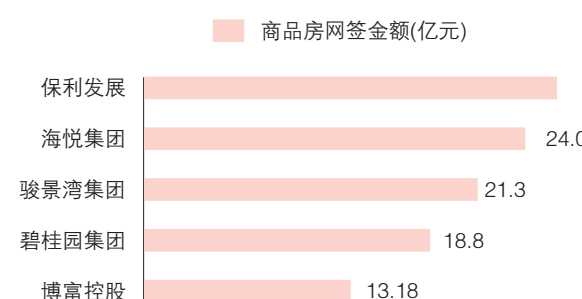
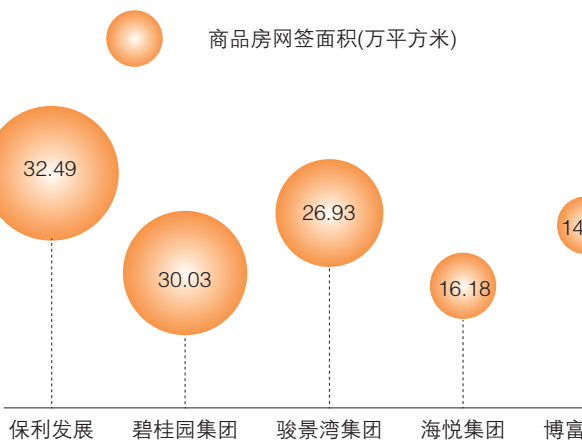
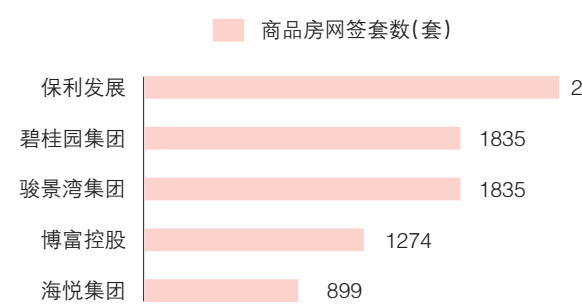
#### 2023年各县(市、区)一手住宅成交量



#### 2019—2023年全市二手住房成交量走势



#### 2023年江门各房地产企业销售排名



数据来源:江门市住房和城乡建设局

#### 2023 江门楼市大事记



●2023年3月底，市住房公积金中心出台新政，在我市购买首套自住住房的二孩家庭职工，住房公积金最高贷款额度提高到我市住房公积金最高贷款额度的1.1倍；在我市购买首套自住住房的三孩家庭职工，住房公积金最高贷款额度提高到我市住房公积金最高贷款额度的1.2倍。

●2023年4月，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等五方面，提出了16条措施，提振市场信心，进一步促进我市房地产业高质量发展。

●2023年4月20日，江门首笔住房公积金贷款二手房“带押过户”业务成功落地。

●2023年6月21日，经过77轮激烈“角逐”，骏景湾以总价10.2亿元、折合楼面地价5947元/平方米，拿下位于新会枢纽新城的新会汽车总站约8.1万平方米“三旧”改造地块。该地块溢价率17.5%，是去年全市出让地块中溢价率最高的住宅用地。

●2023年9月1日，经江门市人民政府同意，江门市房地产工作领导小组办公室印发《江门市关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，自去年9月1日起，江门市正式实施“认房不认贷”。

●2023年9月1日，江门举行“投资江门 投资未来”2023江门市房地产投资洽谈会，搭建起江门政企研对话合作的新平台，深入推进房地产业高质量发展。

●江门市首个“国企+民企”合作的房地产项目——怡福博茶2023年10月正式开盘。

●2023年12月21日，由江门市住房和城乡建设局主办、江门日报社承办的“评品质住居 树标杆”——2023年江门市高品质住宅小区评选活动正式启动。作为兼具权威性、专业性、公信力以及广泛群众基础的江门房地产年度评优盛事，2023年江门市高品质住宅小区评选活动一经亮相，便获得了广大市民的关注。在评选活动网络投票期间，累计吸引超25万人次访问，总投票数超30万。

●2023年12月，江门全面开办住房公积金个人证明事项“亮码可办”业务。