

一季度楼市主要数据出炉,我市商品房成交面积位居全省第三 江门楼市为何夺得全省“探花”?



←今年2月,我市实施4项公积金便民惠民新政策,更好满足居民需求。图为市民在办理公积金业务。

上周,江门市住房和城乡建设局公布今年一季度楼市主要数据,吸引不少市民的目光。其中,最引人关注的莫过于全市商品房成交面积达到约122万平方米,排名全省第三,仅次于广州和佛山。

不仅如此,今年3月我市一手住宅成交数据还突破3000套,环比增长超五成,创下近10个月以来的新高。那么,江门楼市为何热度回升?

文/图 江门日报记者 陆沿任



如今,越来越多的购房者开始寻求更好的居住环境和更高质量的住房。

看数据 楼市表现亮眼

回顾一季度,江门楼市表现如何,数据最有说服力。

先看1月。据江门市住房和城乡建设局公布的数据,今年1月全市一手住宅成交2397套,环比增长8.5%,成交面积约27万平方米,环比增长8.4%,成交面积连续两个月环比增长。

再看2月。受春节假期和去年同期高基数影响,2月全市商品房成交面积约29万平方米,一手住宅成交2053套。其中,恩平和开平两地一反常态,一手住宅成交实现大幅增长,恩平2月一手住宅成交套数环比增长高达73.7%,而开平环比增长也达到35.5%。新会2月一手住宅成交均价环比增长28.8%,同比增长25.1%,双双超两成。

最后看3月。3月全市商品房成交面积约44万平方米,环比增长49.8%,其中一手住宅成交面积约33万平方米,为2023年6月以来单月最高,市区、台山市、开平市和鹤山市环比均增长。成交套数方面,3月全市一手住宅成交量突破3000套,是近10个月以来的新高,环比增长超五成,其中江海区更是实现一手住宅成交量环比增长超100%。

1、2、3月楼市数据的逐步向好,也推动了一季度楼市数据的亮眼。根据市住建局提供的数据显示,今年一季度,全市商品房成交面积达到约122万平方米,排名全省第三。

全省第三的排位,可谓来之不易。

根据网签数据,2018年我市商品房销售面积同比增速处于全省的中下游、珠三角的下游,排名全省第16名,珠三角第9名。2019—2021年同比增速上升至全省的中上游、珠三角的中游,在全省的排名分别为5、11、8名,在珠三角的排名分别为3、5、5名,2022年和2023年同比增速跃居全省和珠三角的前列,在全省的排名分别为2、3名,在珠三角的排名分别为1、2名,最终成就了2024年一季度商品房成交面积排名全省第三位,仅次于广州和佛山。

看市场 侨胞回乡购房、大面积户型受青睐

那么,江门楼市夺得全省“探花”的背后,有何原因?美智地产市场研究中心总监张镇兰表示,一季度是江门传统的返乡置业潮节点,尤其是3月,不少在外的江门人会回乡祭祖,特别是侨胞。大多侨胞回来后发现江门的发展变化很大,遂产生了购房的意向,因此短时间内带动市场的销售。

“今年以来本地需求+侨胞回国买房形成了一批购房群体,使得楼市销量保持稳中有升。”嘉毅地产总经理邓桐棠分析,近年来,江门经济保持向好发展,市民生活水平也越来越高,更追求大户型、高品质的改善型住宅,也就是换房的消费者越来越多,由此推动全市商品房成交面积的增加乃至本地房地产热度的回升。“与此同时,消费能力较强的侨胞们积极返乡置业,也推动了本地楼市大户型的成交。”邓桐棠说。

3月26日,本报刊发了《9名华侨华人买了9套家乡房》的报道,吸引许多读者的关注。根据市住建局提供的数据显示,我市境外人士购房比例从2021年的3%提升至2023年的7%,翻了一倍多。今年前3个月的数据显示,侨胞在江门购房的热度同样高涨。“今年一季度,境外人士占我市购房比例的7%。其中,新会区今年一季度境外人士的购房比例达14%。”市住建局相关负责人说。

“年纪大了,总得落叶归根。”今年60多岁的苏叔,祖籍台山市海宴镇,是一名巴西华侨。不久前,他在台山市区买了一套房。“外出那几年,总觉得国外的居住环境不如家乡,一直想回来。”苏叔表示,虽然自己是一名巴西华侨,儿子儿媳也常年在美,但还是选择回家乡买房,一来住得更舒服,二来也方便安置孙子孙女读书。

裕隆基地产总经理杨东卉表示,改善型住房需求的增多,主要有以下原因:一是如今人们对居住环境有更高的要求。随着房地产市场发展,购房者不再简单满足于“一宅一生”,对产品质量高、配套设施全、社区服务好的“好宅”需求增大。二是随着各项政策的出台,楼市价格回归理性。同时,房贷利率的降低,使得购房成本进一步降低,减轻市民的购房压力。“购房者对品质的追求,有效推动了房地产市场的需求增长,也对开发商提出了更高的要求。为此,近年来,江门各大房企坚持回归居住需求本源,为业主提供优质的产品和服务,实现了以产品实力圈粉,赢得广大购房者的口碑和喜爱。”杨东卉说。

如邓桐棠和杨东卉所言,随着经济发展和人们生活水平的提高,以及各项政策利好加持下,越来越多的购房者开始寻求更好的居住环境和更高质量的住房。家住蓬江区的吴先生就是其中之一。

“我在绿城滨江·潮闻东方订购了一套面积为180平方米的新房。”吴先生说,家里有两个小孩,所以一直想买一套更大的房子,绿城滨江·潮闻东方的户型和环境配套都很符合他的个人追求,望江大阳台更是十分符合他的心意。

看政策 多措并举推动市场回暖

一季度本地房地产市场稳中有升,离不开扎实有力的政策支撑。今年以来,江门坚持因城施策、多措并举,推动房地产市场逐步回暖。

今年2月23日,我市实施4项公积金便民惠民新政策,包括优化住房公积金贷款套数认定标准、提高全装修新建住宅最高贷款额度等,更好满足居民合理住房需求,预计未来房地产市场信心将进一步恢复。

今年2月27日,江门市公布首批融资支持“白名单”,26个符合条件的房地产项目列入江门市第一批给予融资支持项目名单,民企和混合所有制企业占比88%。截至4月15日,10个项目获得相关融资支持:一是10个项目获得新增审批授信额度共24.03亿元,二是8个项目已新增发放融资4.6亿元。今年4月,市房地产融资协调工作专班召开会议,审议通过第二批给予融资支持房地产项目名单,共涉及7个房地产项目,民企和混合所有制企业占比100%。

今年3月27日,为更好满足购房者合理住房需求,促进房地产业良性循环和健康发展的政策逐步落地,银行降准、下调LPR等,同时开发商频频推出优惠方案,目的就是提高成交量。”邓桐棠表示,接下来的楼市会逐步回暖,主要原因:一方面银行对开发商的贷款支持力度加大,开发商逐步走出困境;另一方面政府鼓励居民购房,降首付、降利率,带动购房氛围。随着一系列的新政落地,市场信心逐步恢复,有望带动销量提升。

杨东卉也表示,随着经济复苏,购房者信心逐步恢复,这是房地产业回暖的基石。从总体来看,现在房价处于低位,房贷利息低,政策面持续向好,在经济复苏的前提下,使得购房者信心更足。

下一步,市房地产融资协调工作专班将持续跟进协调后续金融支持落实情况,推动第二批给予融资支持房地产项目融资需求4月底完成审批落地,并加快制定开发贷闭环管理机制。同时,按照“成熟一批、报送一批、实施一批”的原则,继续指导各县(市、区)开展后续批次房地产项目名单筛选,尽快完成第三批给予融资支持房地产项目名单推送。

看未来 业内人士充满信心

目前,楼市已经进入第二季度,“五一”小长假也将来临,5月是楼市的传统旺季之一,对于江门楼市第二季度的走势,业内人士表示充满信心。

张镇兰告诉记者,结合一季度江门楼市市场表现,优质项目将持续成交热度,带动市场整体向好。在房贷利好政策的加持下,预计接下来一手住宅成交量保持平稳的趋势,成交均价逐步上移,中高端楼盘及大平层大面积的改善性住房成交占比继续提升,逐步成为市场主流。“年初LPR再次下调,而江门紧跟着发布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,随着利好的不断加码,江门市场已表现出修复的迹象,期待即将到来的‘五一’假期,能为楼市再次注入活力。”张镇兰说。

“进入2024年以来,政府力挺楼市的政策逐步落地,银行降准、下调LPR等,同时开发商频频推出优惠方案,目的就是提高成交量。”邓桐棠表示,接下来的楼市会逐步回暖,主要原因:一方面银行对开发商的贷款支持力度加大,开发商逐步走出困境;另一方面政府鼓励居民购房,降首付、降利率,带动购房氛围。随着一系列的新政落地,市场信心逐步恢复,有望带动销量提升。

杨东卉也表示,随着经济复苏,购房者信心逐步恢复,这是房地产业回暖的基石。从总体来看,现在房价处于低位,房贷利息低,政策面持续向好,在经济复苏的前提下,使得购房者信心更足。

江发地产城市展厅落幕 共吸引近400组客户到访



到访江发地产城市展厅的市民络绎不绝。

近日,广受好评的江发地产城市展厅在公众的关注与不舍中缓缓落下帷幕。与市民相伴的3个月时间里,置业发展团队精心策划、真诚服务,用一场场别开生面的主题活动、一系列品质过硬的人居产品,让江门市民重新认识了“江发地产”这一身边的国企品牌,更愿意走近并了解本土国企开发的品质好房。

据悉,在城市商业中心设置大型展厅,是置业发展营销工作的新尝试,旨在改变以往各项营销“单打作战”的局面,以多盘联动造势的策略强化品牌效应,促进旗下项目销售。

去年12月,占地面积约70平方米的江发地产城市展厅在江门大融城一经亮相,便引起热烈反响,到访市民络绎不绝。优雅的半月湖造型展厅,结合起伏的线条设计,勾勒出精致、柔美的空间美学。中央的巨型沙盘处,江发地产版图脉络清晰,成为广大市民了解江门国企、了解江发地产的全新窗口,展现地方国企产品品牌的新形象、新气象。

据统计,江发地产城市展厅各类主题活动共吸引了近400组客户进入展厅深入了解项目。展厅开放以来,到访并留下有效信息的客户达1192人次,有力带动各在售项目来访、成交量的提升。

其中,江发·翡翠观澜项目通过城市展厅引流到访项目营销中心的客户占比高达83%,所有江发系项目直接由城市展厅引流并最终成交的客户有13组,成交金额近1300万元。

置业发展相关负责人表示,接下来,该企业将把社会各界的关心、支持与建议转化为鞭策自身、突破自我的动力,一如既往秉承“助力城市发展 焕新美好侨都”的理念,匠筑国企美好人居,不负广大业主的期待与憧憬。

(文/图 红林)

我市第二批给予融资支持房地产项目名单公布 7个房地产项目入选



包括碧桂园滨江湾在内的7个房地产项目获得融资支持。陆沿任 摄

江门日报讯(记者/蔡昭璐 通讯员/庞华强)日前,市房地产融资协调工作专班召开会议,审议通过第二批给予融资支持房地产项目名单,共涉及7个房地产项目。其中,蓬江区2个、新会区2个、台山市2个、鹤山市1个,民企和混合所有制企业占比100%。

为贯彻落实中央金融工作会议精神,因城施策用好政策工具箱,更加精准支持和满足我市不同所有制房地产企业合理融资需求,我市建立市、县两级房地产融资协调工作专班,目前审议通过两批给予融资支持房地产项目名单,并推动融资需求审批落地。

其中,我市第一批给予融资支持房地产项目共10个,经市、县两级专班和各银行机构紧密推进,截至4月15日,10个项目均已获得相关融资支持:一是10个项目获得新增审批授信额度共24.03亿元,二是8个项目已新增发放融资4.6亿元。

第二批给予融资支持房地产项目现已审议通过,并已推送给相关金融机构。7个房地产项目为:蓬江区东堤湾铂悦府,江门蓬江滨江大道碧桂园,新会区博荟苑,新会区新城华府,台山市名门南苑,台山市沃华中广场,鹤山市坚美园50、51及55座项目。

下一步,市房地产融资协调工作专班将持续跟进协调后续金融支持落实情况,推动第二批给予融资支持房地产项目融资需求4月底完成审批落地,并加快制定开发贷闭环管理机制。同时,按照“成熟一批、报送一批、实施一批”的原则,继续指导各县(市、区)开展后续批次房地产项目名单筛选,尽快完成第三批给予融资支持房地产项目名单推送。