

# 「新政16条」何以「点燃」消费者购房热情？

看房的人多了 有楼盘两天卖了31套房

## 现象 消费者热情被“点燃”

新一轮住房政策不仅重磅，而且出击有力，不少潜在购房者的看房热情被“点燃”。上周末，记者走访铁建城的售楼处发现，前来咨询看房的市民不少。

走进售楼处，记者看到现场约有50组客户到访咨询，其中有13组客户在沙盘前听销售顾问进行讲解，另外有30多组客户在与销售顾问沟通交流。前来购房的市民谭先生表示：“楼市新政出来后，确实有点心动，再加上现在买房的优惠力度也比较大，所以就定下来了。”

记者了解到，上周五铁建城在新政出台后，马上开展了团购活动，光周末两天就成交了31套房。该项目相关负责人告诉记者，看到新政出台后，他们马上采取行动进行促销团购，成效显著。

江海保利大都汇一名工作人员告诉记者，新政出台后，销量环比新政出台前增加20%，客户量环比增加40%。

新会保利西海岸相关负责人提到，楼市新政出台后，客流量没有明显变化，成交量环比增长30%。“不仅是新政的作用，我们还推出了很多优质、性价比高的产品，受到了市场欢迎。未来，我们将用好本次新政，不断优化户型设计，为市民打造更多高品质的新产品。”

美智地产市场研究中心总监张镇兰告诉记者，从目前来看，各大房企积极响应政策，推出各种促销活动，以吸引更多的购房者。同时，客户的看房意愿也有所提升，其中上周滨江新区有部分项目人气

## 分析 消费者购房更轻松

那么，“新政16条”为何“点燃”江门消费者的购房热情？张镇兰坦言，一是消费者购房的压力更小了，二是进一步便利消费者改善购房需求。

“新政16条”提到，按照因城施策原则，根据我市房地产市场形势，调整我市首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率和最低首付比例政策，以适应我市房地产市场供求关系的新变化、群众对优质住房的新期待，促进我市房地产市场平稳健康发展。

对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%；取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；对于拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素，审慎把握并具体确定首付比例和贷款利率水平。

“本次差别化住房信贷政策的调整，有利于提振购房刚需群体的消费信心。”农业银行江门分行相关负责人表示，“比如以调整后购买120万元的首套住房，申请商业性个人住房贷款的最低首付比例之前降了6万元，对于储蓄较少的年轻人是极大的利好。”

记者了解到，江门近年来已经在实施阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限，在“新政16条”出台前，4月首套房利率平均水平为3.35%。如今，江门取消首套、二套商业性个人住房贷款利率

率下限，整体的住房贷款利率水平估计会进一步下降，将会给购房者节省不少贷款成本。

“其实我之前已经看上这个小区的一套小面积房子，但是总价85万元的购房款还是有点超出我的预算。”看房者李小姐表示，“我还是属于购买首套住房的标准，这次新政落地后，相当于一下子给我节约了4万多元的首付款，并且估计房贷利率也会下调，所以打算近期入手。”

此外，新政对限售的取消，以及住房“以旧换新”的支持，也吸引了许多消费者的目光。根据“新政16条”，取消我市新建商品住房转让年限限制规定，新建商品住房取得不动产权证书后即可上市交易，支持居民刚性和改善性购房需求。

2022年6月1日，我市曾出台《关于优化江门市房地产政策的通知》，规定在蓬江区全区、江海区全区、新会区会城街道购买新建商品住房的，实行限售政策，购房人须在办理合同网签满3年后方可转让。此番调整意味着，我市此前执行的商品房限售政策正式终止，新建商品住房取得不动产权证书后即可上市交易。

在支持“以旧换新”方面，自2022年10月1日至2025年12月31日，税务部门对出售自有住房并在现住房出售1年内在本市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。

张镇兰分析，不限售将会提升房地产市场的流动性，购房者可以根据自身需求和市场状况随时进行买卖，这将大大增加市场的活跃度，促进交易量的提升。在限售政策



新政出台后，不少楼盘迎来看房热。

和认购都非常亮眼，整体市场的人气和关注度都有所增加。

“从上周情况来看，看房人数是有所增加的。”嘉毅地产总经理邓桐棠表示，目前开发商正积极行动，利用新政重新吸引一些之前联系过但没有实现成交的旧客户。

早在今年4月，博富控股在台山博富·福美城设立“福美商务房屋‘以旧换新’咨询中心”，成为江门首个推行房屋“以旧换新”的房企。博富控股推出了“以旧换新”满月后，前来咨询“以旧换新”客户超2000组，登记客户超800组，享受“以旧换新”措施的客户成交超30套，受到许多消费者的热烈欢迎。

邓桐棠分析，近年来，随着城市化进程的加快和人们生活水平的提高，住房需求正在从“有没有”向“好不好”转变，越来越多的居民期望通过换房来改善居住条件，追求更舒适、宽敞和优质的生活环境。在此背景下，新政对于房地产领域“以旧换新”的支持，无疑进一步迎合了这股求新求变的趋势。

邓桐棠表示，新政还在供应端发力，“优化供地管理与土地出让规则”和“灵活确定土地出让规则”的提出，将降低房企参与土地竞拍的门槛，减轻房企的资金压力，可以鼓励更多房企参与土拍，有助于提升土拍市场的活跃度；而在“优化规划管理”方面，当前的市民已经不能满足于住的初级阶段，而是需要舒适、健康的居住环境，政策的出台将促进住宅设计和建设质的提升，从而带动市民“以旧换新”的需求。

对于拥有政策支持下的江门楼市走向，业内人士也是充满了期待。邓桐棠告诉记者，每次新政发布后，都有两三个月消化发酵的过程，政策落地市场变化在不知不觉中发生，估计到下半年房地产市场将出现一个新的景象。

杨东升则表示，近段时间，各地纷纷出台促进房地产市场发展的政策，目前来看一线楼市政策反应比较火爆，而江门还需要一些时间来产生更好的效果。

杨东升认为，要提高行政效率，确保政策能够快速、准确落地。

而对于拥有政策支持下的江门楼市走向，业内人士也是充满了期待。邓桐棠告诉记者，每次新政发布后，都有两三个月消化发酵的过程，政策落地市场变化在不知不觉中发生，估计到下半年房地产市场将出现一个新的景象。

杨东升则表示，近段时间，各地纷纷出台促进房地产市场发展的政策，目前来看一线楼市政策反应比较火爆，而江门还需要一些时间来产生更好的效果。

杨东升认为，要提高行政效率，确保政策能够快速、准确落地。

而对于拥有政策支持下的江门楼市走向，业内人士也是充满了期待。邓桐棠告诉记者，每次新政发布后，都有两三个月消化发酵的过程，政策落地市场变化在不知不觉中发生，估计到下半年房地产市场将出现一个新的景象。

杨东升则表示，近段时间，各地纷纷出台促进房地产市场发展的政策，目前来看一线楼市政策反应比较火爆，而江门还需要一些时间来产生更好的效果。

## 市区年内首宗商住地6月摘牌 起拍总价1.5亿多元



地块地理位置好。

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）近日，市区2024年首宗商住地挂牌，起拍总价约15551万元，折合起拍楼面价4280元/平方米，将于6月27日9时摘牌。

该地块位于蓬江区江桥路与丰乐大道交会处西北侧地段，用途为商服、住宅用地；出让建设用地面积18166.22平方米，起拍总价约15551万元，土地使用年限为城镇住宅用地70年、商服用地40年，自签订《交地确认书》之日起计。

据悉，该地块地处滨江新区，周边在售项目包括博学名苑、海悦天玺、蒲葵之梦天心、万科金城华府、建发玖云府等，在售单价从8000多元/平方米到1万多元/平

方米不等，涵盖刚需、大平层等。而对于该地块的拍卖前景，业内人士比较看好。美智地产市场研究中心总监张镇兰认为，该地块南临江桥路，交通便捷，周边的教育和商业配套资源丰富，加上4280元/平方米的起拍楼面价，让其具有较高的开发价值和潜力，看好其出让前景。

嘉毅地产总经理邓桐棠表示，该地块具备三要素：地理位置优越、地块面积适当、性价比高。同时，该地块总价不高，中小开发商都可以参与竞拍。相信该地块拍卖成功，对此区域的楼市有提振作用，也对区域地段的楼价有一定的支撑作用。

## 大华御潭江 举行大华品牌焕新暨产品升级发布会

5月26日，大华御潭江举行大华品牌焕新暨产品升级发布会，众多业内人士及主流媒体等齐聚大华御潭江，共同见证这场房产盛会。

活动当天，来宾们首先参观了大华御潭江的匠心馆和样板间。在匠心馆里，来宾们就像是翻开了一本立体的工程说明书，通过工法步骤展示区、品质岛台、体系墙面三大板块的细节展示，让大家更清晰地了解“家的背后”工艺。

在132平方米江景大平层样板间参观，奢阔的一线江景视野、巧妙的户型格局、高端的装修设计、舒适的空间体验以及优质的产品力，将大华精心匠造的作品完美呈现在大家面前。

参观完后，来宾们齐聚发布会现场。在发布会上，大华御潭江项目负责人为本次发布会致辞，向来宾们讲述了大华集团成立36载走过的风雨历程。

随后，大华御潭江项目经理

通过人居公式的比喻，为大家解开了理想生活背后极其复杂的营造体系——大华三优体系：品牌优、产品优和生活优，跟大家一起探讨了大华如何推动御潭江产品力升级。

此外，现场还为大家播放了大华品牌宣传片和大城配套升级VCR，在带大家深入了解大华集团硬实力的同时，也展示了大华品牌深耕江门4年期间，拉动周边配套逐渐升级，大城生活氛围愈发浓厚。随着今古洲体育公园开业，今洲银湾商业广场品牌商家陆续进驻，今古洲片区已然成为新会具有代表性的江岸生活区，网红江岸的打卡人潮络绎不绝。未来，大华将持续发力，为这片江岸带来更多的改变。

这次品牌焕新，不仅是对大华过往36年发展历程的一次回顾，同时也总结了被誉为“品质造城专家”的大华在深耕江门4年期间，如何打造江岸人居大城。

（陈祺伟）



## 申请开立维修资金账户 需提交什么材料？

问：新建商品住宅、非住宅如何交首期住宅专项维修资金？

市维修资金管理中心：办理商品房预售许可或现房销售前，开发建设单位持相关材料到管理机构开立住宅专项维修资金账户；符合要求的，管理机构开立住宅专项维修资金账户，并将办理结果告知开发建设单位；销售时，开发建设单位与买受人约定首期住宅专项维修资金交存事项；按约定交存首期住宅专项维修资金，若开发建设单位代交了首期住宅专项维修资金的，可以凭“住宅专项维修资金专用收据”或有关代交合法票据向买受人收回。

问：申请开立维修资金账户需提交什么材料？

市维修资金管理中心：一是住宅专项维修资金开户申请表，二是房地产测绘部门的测绘成果报告书。

问：已交付使用的房屋，业主如何交存住宅专项维修资金？

市维修资金管理中心：首先，业主持不动产权证明和业主身份证明材料到管理机构提出申请；其次，管理机构开具《住宅专项维修资金交存通知书》；最后，业主交存住宅专项维修资金，领取交存凭证。

问：住宅专项维修资金不够

市维修资金管理中心：因拆迁、自然灾害或者其他原因致使房屋灭失的，房屋分户账中结余的住宅专项维修资金全额退还业主。业主可以持本人身份证件、房屋所有权注销登记证明，申请办理住宅专项维修资金账户注销手续。

（陆沿任）

## 思考 加强政策宣传与解读

不过，也有业内人士指出，央行和江门的新政发布无疑为房地产市场注入了新的活力，但市场的发展受到众多因素的影响，涉及到市场的反应速度、政策的执行力度以及购房者的信心恢复等多个方面，政策实施的真正效果还需要时间，存在一定滞后性。

对此，江门市房地产中介

行业协会会长杨东升认为，新政出台后，主管部门进行大力度宣传，接下来还需要进一步加大解读力度，组织行业及媒体多发声，如报道新政出台后的市场热度、看销量、成交量是否增加等。同时，也需要银行及相关部门相互配合，优化落实政策落地执行，让市民可以及时享受到政策带来的实惠。

邓桐棠也表示，首先要加强政策宣传与解读，通过官方渠道和媒体平台，组织专家进行政策解读，帮助公众和市场主体更好地理解政策意图及预期效果；其次，要优化政策执行流程，简化审批程



新政对房贷利率及首付比例的调整，减轻了购房者的负担。