

2024年全市商品住房成交30094套,成交均价同比增幅全省第三 本土房企崛起 向好态势形成

随着2025年的到来,2024年江门楼市成绩单也正式出炉。

回望过去一年,我市进一步提振市场信心,稳定市场预期,共卖出超3万套商品住房,其中成交均价同比增幅位居全省第三。

对江门楼市而言,2024年是在政策暖风频吹中积极求变、稳步前行的一年。这一年,买卖市场风云再起,本土房企崛起让人瞩目。这一年,4.0住宅一枝独秀,推动楼市成交增长。

披荆斩棘,逐光而行。走过跌宕起伏的2024年,展望2025年,江门房地产市场将始终保持韧性,静待春暖花开。

文/图 江门日报记者 陆沿任

蓬江区商品住房成交最多

记者从市住房城乡建设局获悉,2024年,全市商品住房成交30094套。其中,蓬江区成交6665套,在各县(市、区)中排名第一,其次是台山市的5931套。成交均价方面,上半年全市商品住房成交均价为8080元/平方米,同比增长0.4%,同比增幅位居全省第三,其中新会区、台山市、鹤山市和恩平市同比均上涨。

成交面积方面,2024年全市新建商品房销售面积约495万平方米,排名全省第五,连续多年稳居全省前列。其中,全市商品住房销售面积自10月起连续三个月同比增长,第四季度环比增长38.2%,同比增长21.3%,增长显著。库存方面,截至去年12月底,全市待售新建商品住房55022套,环比下降1.4%,同比下降6.1%。

裕隆基地产副总经理李艳芳分析,如果说2023年的江门楼市是高开低走,那么2024年就是在触底后开始企稳的态势。当年下半年,住宅成交量同比基本保持正增长态势,虽然增长幅度不大,但已经传递出一个积极的市场信号。

嘉毅地产总经理邓桐棠表示,2024年的江门楼市经历价格触底后,在政策的带动下反弹特征明显。虽然跟2023年相比,成交套数有一定下滑,但全年各月的销售量相对均衡,而10月后成交量环比持续增长,说明市场持续向好的态势已经形成。

美智地产市场研究中心总监张镇兰认为,江门是一个宜居城市,随着生活品质的提升,市民的居住要求也在不断提高,为房地产市场提供了大量的改善置业需求,从而带动成交面积上升。库存方面,随着供应量同比减少,成交表现出色,自然带动库存下降。他还表示,蓬江区在售楼盘在各县(市、区)中是最多的,同时在过去一年,促销的楼盘也多,由此吸引了许多购房者的目光,成交套数在各县(市、区)中位居第一,台山市商品住房成交量位居第二,得益于优质项目的持续发力,推出了更具吸引力的购房优惠活动,如“以旧换新”等,促进了住房需求的释放。

本土房企 树立典范

纵观去年的江门楼市,本土房企的崛起是一大亮点。

数据显示,2024年全市一手住宅网签金额排名前十的房企中,本土房企占据其中的6个名额。其中,海悦集团以24.77亿元的成交金额高居第一,骏景湾集团则以19.08亿元位居第二,博富控股以9.79亿元位居第四;再来看看2024年我市一手住宅网签套数,本土房企同样表现突出,前五中有四个都是本土房企,其中骏景湾集团以1550套高居第一,海悦集团以1087套位居第二,博富控股以997套位居第四;在一手住宅网签面积排行榜中,本土房企占据排名前十中的八个,拥有绝对的优势,其中骏景湾集团高居第一,海悦集团位居第三,博富控股位居第四。此外,在2024年市区一手住宅网签套数、金额、面积排行榜中,来自江门的本土国企——江门发展集团也位居前十。

去年4月,本土房企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”,并推出一系列“以旧换新”创新服务和举措,成为江门首个推行房屋“以旧换新”的房企,吸引了大批消费者前来咨询的同时,更成为全城热议的话题。“谁了解客户需求,谁更懂客户心态,谁在销售手段上更主动灵活变通,是目前市场上取胜的关键。本地开发商具备了上述特征,是获胜的重要原因。”邓桐棠直言。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉分析,房地产市场经过这两年的大调整后,适者生存,国企与脚踏实地的本土品牌房企成为江门房地产市场的佼佼者。本土房企在产品质量、产品创新、产品打造上更人性化,特别在新规政策的支持下,前瞻创新思维表现突出,展现了江门房地产市场高质量发展效果。

李艳芳坦言,这三四年来的江门土拍市场,本土房企频频出手,能持续拿地的房企,在策划、资源和实力等方面都有自己独到的一面,才敢于不断开拓市场。如海悦集团、怡福集团、骏景湾集团等房企在江门扎根几十年,对江门购房者的需求变化和喜好都有着深刻的认知和体会,能够开发出消费者喜闻乐见的产品。

江门市房地产业协会相关负责人提到,本土房企充分考量了本地市场的居住需求,推出了多款兼具创新性又实用的产品,实现了居住功能的最大化。凭借卓越的施工质量、产品创新和精心的户型设计,不仅赢得了客户的广泛认可,也为江门房地产行业注入新活力,同时提升了城市的整体形象,为市民提供了更多元化、更高质量的居住选择,精准契合了当下“好房子”的时代需求。

第四代住宅 热销

除了本土房企的崛起,第四代住宅热销也是2024年江门楼市的一大亮点。

先来看看第四代住宅的成绩。

主打“超级4.0社区”全新理念的台山博富·福美城,去年一举拿下江门市一手住宅网签套数以及网签面积冠军;主打4.0住宅的江海保利大都汇,以全年623套的网签套数成为市区一手住宅网签套数冠军;去年开盘的4.0项目海悦天晟,以全年网签套数610套拿下新会区楼盘网签套数冠军;鹤山骏景湾品悦去年国庆假期首开,短短3个月网签292套,夺得鹤山市全年一手住宅网签套数冠军。

“最突出也是最受欢迎的卖点,就是赠送多、得房率高。”在江海区保利大都汇营销中心,销售人员陈先生向记者介绍,以该楼盘推出的4.0迭代产品为例,建筑面积103平方米的户型得房率接近113%,相当于目前市面上125平方米户型的实用面积;建筑面积123平方米的户型得房率为113%,相当于目前市面上150平方米户型的实用面积。通过现场查看户型鉴赏图,标红的赠送面积种类可谓琳琅满目,包含活动平台、飘窗、花池等。

邓桐棠表示,去年以来,江门地区的购房主体是刚需置换群体,例如多孩家庭、二代三代同堂家庭等,他们对居住和生活的环境是有追求的。4.0住宅是新一代美居概念,不但户型实用面积增多,同一面积比上一代产品拥有更宽敞的空间,还能享用大阳台及绿化平台,与阳光及自然风更亲近,很符合这批购买人群的需求。

二手住房 受青睐

值得留意的是,2024年的江门二手住房市场,同样不乏亮点。

数据显示,2024年全市二手住房成交面积约351万平方米,其中二手住房成交面积约276万平方米。二手住房成交占全部住房成交量的45.2%,比2023年有所增长。其中,12月全市二手住房成交面积约37万平方米,为全年单月最高,环比增长30.7%,同比增长13.4%。过去一年,更有部分月份出现二手住房成交套数高于一手住宅的现象,引发不少人关注。

有业内人士分析,二手住房主要购房群体是刚需客户,去年以来二手按揭审批条件相对灵活,加上二手价格受一手价格回落影响,价格松动,个别业主降价明显,促成二手交易增加。邓桐棠总结道,2024年二手房成交占比提升,得益于以下三方面:一是房贷政策的松绑,二是“以旧换新”的税收优惠,三是价格回落,销售价格更有吸引力。

长期关注本地二手住房市场的业内人士周先生表示,过去一年,江门大力推进“以旧换新”政策,不少房企积极响应,销量不俗。以博富为例,旗下项目博富·福美城、博学名苑均推出“以旧换新”政策,有效刺激了二手房市场的交易,加快二手住房流转速度。

博富控股总裁黎驹表示,“以旧换新”不仅代表了房地产未来的发展趋势,也能帮助市民实现由“有房就行”到“住得更好”的转变,提升生活质量,更能促进新房和二手房良性循环、释放购房消费需求,这是一项因时制宜、互利互惠、多方共赢的有效举措。

裕隆基地产二手事业部总经理吴名鸿告诉记者,现阶段一手住宅项目希望保持一定的去化回笼资金,优惠力度相对较大,部分业主则趁此机会“以旧换新”,二手房的成交也因此增多。

此外,江门实施的“二手房带押过户”、税费优惠调整等政策也提高了二手房交易效率和降低二手房交易成本,为二手房市场活跃带来了变化。

稳增长政策 推动市场平稳发展

2024年,江门房地产市场亮点纷呈,稳健前行,与一系列稳增长政策的推动密不可分。

优化公积金贷款住房套数认定标准、提高全装修新建商品房公积金贷款首付比例、调整二手房公积金贷款首付比例和贷款期限,以及对持有人才优粤卡的人才实施优惠政策……去年2月,我市宣布实施4项公积金便民惠民新政策,以更好地满足居民合理住房需求,吸引了许多购房者的目光。

去年5月,中国人民银行连续发布了涉及调整个人住房最低首付比例、商贷和公积金贷款利率的通知。新政出台后不久,我市部分楼盘销量有所增长,意向买家到访量明显增加。

同样是5月,为稳定市场预期,提振企业和购房人的信心,满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求,市房地产市场领导小组办公室发布了《江门市关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》,在供应端和需求端同时发力,从土地出让、规划管理、开工建设、房屋销售、金融支持等方面提出了16条措施。一套“组合拳”下来,市场关注度空前高涨。

为支持城乡居民多样化改善性住房需求,去年8月15日起,我市阶段性实施两项公积金便民惠民新政,包括阶段性提高多子女家庭和全装修新建商品房住房公积金最高贷款额度。

邓桐棠分析,政策的发力,让市场消费氛围和购房者心态趋稳,为10月后的销售增长奠定了基础。同时,开发商借力政策,推出特价或优惠,叠加年底传统销售旺季,从而促进了成交。

“一系列措施的出台,有力地推动了江门房地产市场平稳健康发展。”李艳芳告诉记者,从政策来说,2024年可以说是最宽松的一年,利好集中在第二季度和第三季度释放,经过时间发酵后政策效果逐步显现。在此基础上,房企也在年终节点加大了促销力度,从而吸引不少购房者“出手”。

吸引市民 跨城购房

那么,今年的楼市将何去何从?

邓桐棠认为,在中央止跌回稳的政策背景下,随着各项房地产政策落地实施,2025年房地产市场将会出现触底回升局面。2024年最后几个月环比持续增加,回暖特征明显,相信2025年江门楼市会延续良好势头,迎来健康发展。

李艳芳提到,从去年第四季度江门楼市的市场走向来看,不难发现韧性仍在,预估2025年江门楼市暂时还会处于一个深度的调整期,追求高品质住宅的消费趋势将更加明显,高实用性的4.0住宅、带豪华装修的房子将会越来越受消费者青睐。政策方面,除部分一线城市外,预计利好政策将继续聚焦“止跌”和“回稳”两方面,在政策的带动下,相信市场活跃度会继续有阶段性的提升。

江门市房地产业协会相关负责人告诉记者,过去一年,江门通过活用政策工具,一步一个脚印,推动本地房地产市场逐步回稳。随着政策红利持续释放,市场环境持续优化,江门房地产业呈现企稳向好态势。“随着深中通道、黄茅海跨海通道建成通车,深江高铁加快建设,2025年,江门房地产市场将趁这“东风”,敏锐抢抓“大桥经济”带来的发展机遇,希望湾区城市间房地产信息及时更新,实现资源共享,吸引湾区市民跨城购房,推动市场共同发展。”该相关负责人表示。

“未来,新房市场在国企与本土房企的强强联合下,将打造更迎合人们对美好生活追求的高品质住房,而未来二手房的成交量则与新房成交量逐渐拉近,成为刚需刚改需求的主战场。”杨东卉说。



过去一年,利好政策吸引不少消费者购房。

主打“超级4.0社区”全新理念的台山博富·福美城去年网签套数亮眼。