



26年楼龄旧房挂牌一年无人问津
翻新入市后两个月售出

旧房一翻新 俘获市民心

“全新装修,靠近东湖公园,还送车房,23万元就有了,感觉挺划算。”昨日,想在市区找一套二手房入手的陈先生,被一名中介人员的朋友圈所吸引。各式各样的二手房琳琅满目,价格便宜之余,还带全新的装修和家具,看着非常划算。

记者了解到,陈先生所看中的二手房,属于时下二手房的一种新趋势——旧房翻新出售。

记者走访多家房地产中介机构了解到,近两年,市区低总价(60万元以下)的二手房最热销。在这样的背景下,旧房翻新出售成二手房市场的新趋势。原本老旧的房子经过重新装修翻新后,焕然一新,有助于二手房销售,从而促进二手房市场健康平稳发展。

文/图 江门日报记者 陆沿任

现象 旧房翻新受青睐

2023年3月,市民黄先生打算置换电梯房,便将一套位于蓬江区炮台新村的二手步梯房挂牌。这套步梯房有26年楼龄,建筑面积85平方米,挂牌总价38万多元。然而挂牌一年,这套房子都无人问津。由于想买新房迫切需要资金,这可愁坏了黄先生。

2024年4月,在中介人员的建议下,黄先生把旧房翻新,花了4万元把墙面重新刷漆,再购置了一些新家具、灯具。重新装修后,原本老旧的房子焕然

一新,再搭配上现代化的家具,仿佛新房子一样。

房子重新挂牌后,前来咨询的人明显多了起来,挂牌价变成42.8万元。重新挂牌两个月,当时市民张女士正在挑选二手房,偶然在中介人员朋友圈看到这套房子后,她便心动了。“房子装修很新,家具布置得很现代,不用自己再花钱装修,就可以直接拎包入住了。”张女士说。最终,她以41.8万元的价格拿下了这套二手房。

中介人员梁先生告诉记者,他们有专门替客户对房子进行重新装修并代售的业务,一年下来售出这样的房子大约20套。“现在的客户对二手房的要求越来越高,以前只要稍微修整一下就能够出售,现在不少客户要求房子看着要新、家具要全,由此催生了旧房翻新出售业务,近两年很流行。”梁先生说。

从事收购二手房并进行装修业务的杨先生表示,高峰期一年能售出大约60套重新翻新的二手房,为此公司还配备

了专属的装修团队。“装修好重新出售的房子,价格从二十多万元到五十多万元都有,家私家具都是全新的。”杨先生说。

记者在调查中了解到,翻新的旧房以步梯房为主,约占八成,房龄以20年到30年为主。几个月前,市民陈女士就购买了一套位于蓬江区某老旧小区的房子,她告诉记者,虽然楼房外面看起来比较旧,但房子里面是很新的,基本上应有尽有,符合自己的需求,再加上总价不到40万元,就买了下来。

分析 行业发展必然趋势

那么,为何旧房翻新会受到不少购房者的青睐?

嘉毅地产总经理邓桐燊分析,现在二手房美化出售的越来越多,一方面是现在二手房购房人的观念变了,追求拎包入住,减少翻新成本,同时轻松入住;另一方面江门很多二手房使用期已经超过二十年,室内装修趋向残旧,居住的功能生活设施落后,对于购房人来讲吸引力不足,销售效率下降。他还提到,目前美化翻新的房子,有以下几个特征:市区核心地段、学区房以及低楼层或加装电梯楼。经翻新后,原来难以出手的房子,成交概率增加,成交周期缩短。

裕隆基地地产二手事业部总经理吴名鸿认为,旧房子重新装修受消费者欢迎

是社会经济发展及行业发展的必然趋势。一来在市区核心地段,新房价格较高且选择不多,二手房尤其是翻新后的步梯旧房性价比;二来太旧的存量房其装修让购房者体验感相对差,与购房者购房的美好愿望不切合,难于激活购房者的购买欲望。

裕隆基地地产数据显示,2024年,江门市区二手房网签11653套,成交均价5182元/平方米。受步梯洋房成交比例增加明显影响,成交均价结构性下降。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉告诉记者,近两年,市区低总价(60万元以下)的二手房最热销。以2024年为例,市区低总价(60万元以下)的二手房占成交总量的六成以上,80万元左右

的占比25%,别墅等高端物业占比约10%。

总价低的二手房通常楼龄大且较为破旧,在这样的背景下,旧房翻新成“香饽饽”,也吸引不少投资者盯上了这块“蛋糕”。

杨先生就是其中一位,他创立了一家物业代理服务部,专门从事收购二手房并进行装修业务,还配备了专属的装修团队。“现在10个购买二手房的客户,有7个都会问有无重新装修过,所以我们选择专做这方面的业务,并且为了让客户放心,我们还对装修进行售后保障服务。”杨先生说。

有业内人士分析,现在市场上有专门从事收房翻新出售的投资客,这是一

提醒 要注意验房

消费者在购买翻新旧房的时候,需要注意什么问题?

邓桐燊提醒,有个别收购的投资者为追求高收益,在装修工程质量方面,以次充好,使用劣质材料等,所以建议购房人找专业的师傅对美化翻新的住宅进行验房,以确保房屋质量。如果是以交给中介装修后代售的模式,作为业主既要保证收到房款,又不

想承担房屋装修后出售带来的售后问题,必须明确成交价格、出售期限、违约责任,以及转让售后问题的处理方式等,并列入合同条款,以确保自己的权益。

吴名鸿提到,消费者在购买这类房子时,要细心检查装修质量问题,尤其是签订购房合同时,要注意装修后的条款。选择收房公司时,可以多

留意是否有装修售后服务,以保障自己的权益。

市住建局提醒,消费者购房的时候应当以合同为准,不要轻信广告宣传和口头承诺,要权责清晰,明白签约。同时,市住建局将不定期向社会公开已备案机构明细,提醒市民委托已申办备案房地产经纪机构代理房屋交易服务。

当前,江门正着力推进老旧小区改造,让更多居民共享城市建设成果,而旧房翻新同样事关居民的居住环境。吴名鸿希望,相关部门、房企可以进一步加强住房以旧换新的力度,在促进新、旧住房流通方面出台更多措施,促进本地二手房行业健康、高质量发展。

优质产品示范效应 或带动换房潮

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)3月31日,住房城乡建设部发布国家标准《住宅项目规范》(以下简称“新规范”)。新规范自2025年5月1日起实施。新规范规定了新建住宅建筑层高不低于3米,4层及以上住宅设置电梯等,吸引了许多市民的目光。业内人士表示,新规范不仅是住宅技术标准的迭代升级,也为“好房子”建设提供指导,推动房企项目品质和市场竞争力进一步提升。

据悉,新规范以住宅项目整体为对象,以安全、舒适、绿色、智慧为目标,在规模、布局、功能、性能和关键技术措施等方面,对住宅项目的建设、使用和维护作出规定。

据悉,新规范为强制性工程建设规范,全部条文必须严格执行。其中,规定新建住宅建筑层高不低于3米,4层及以上住宅设置电梯。提高了墙体和楼板隔声性能,提高了户门、卫生间门的通行净宽,提高了阳台等临空处栏杆高度,并要求公共移动通信信号覆盖到公共空间和电梯轿厢内。

美智地产市场研究中心总监张镇兰说,对房企而言,新规范在成本管控、产品设计、技术创新等方面提出了更高的要求,倒逼房企提升自身企业管理水平,需在成本管控与品质创新之间找到平衡点。

长期关注楼市的业内人士周先生提到,新规范的一大亮点是给出了系统的适老化要求,包括4层及以上住宅要设置电梯、户门加宽、方便轮椅进出等无障碍要求,提升了老年群体居住的便利性,适应我国老龄化发展需要。

记者了解到,对于“好房子”的探索和努力,江门已经走在前列,并将“好房子”的概念具体化。自2022年起,江门市先后三次优化房地产政策,其中包括率先出台珠三角优惠力度最大的“规划新政”。

有业内人士分析,新规范拉高了住房消费的底线,优质产品的示范效应可能会带动换房潮,促使原本不打算换房的群体,也因高品质、价格适宜的新房而心动,进而可能付诸行动。



江门城区一繁华地段地块被收回

江门日报讯(记者/陆沿任)近日,市土地储备中心与江门市耙冲市场物业管理有限公司正式签订收回原耙冲三鸟市场土地合同,标志着北新区中心地段土地资源整合与开发利用迈出了关键一步。

原耙冲三鸟市场地块位于江主城区和北新区交会处中心地段,即如今的潮流商圈星蒲坊所在地,位置非常优越,紧邻保利琅悦和上城摩卡,距离江门大融城也很近,是蓬江区最繁华的地段之一。同时,地块还毗邻天沙河,拥有一线天沙河景观,具备打造高品质住宅项目的条件和基因。其周边配套成熟、交通便利,具有较高的连片开发利

用价值,对于优化城市空间布局、盘活中心城区土地资源具有重要作用。为依法有序收回该地块,市土地储备中心开展了大量工作,通过多次研究协调,经过深入协商谈判,最终双方达成一致并签订收回合同。

下一步,市土地储备中心将积极配合市自然资源部门对该地块及周边土地资源进行统筹布局、科学规划、完善配套,最大限度提升地块价值,从而优化中心城区优质土地资源,整体提升城市核心区域风貌,为我市居民创造更加美好的生活环境,助力城市迈向高质量发展新征程。

我市开展维修资金缴存与电子票据申领业务培训 提升开发商规范化操作能力



培训紧贴企业关心的痛点、难点和实际需求进行深入讲解。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)为进一步提升开发商在维修资金缴存和电子票据申领方面的规范化操作能力,助力维修资金管理提质增效,近日,市维修资金管理中心开展维修资金缴存与电子票据申领业务培训。培训吸引了房地产开发企业相关负责人踊跃参与,现场反响热烈。

维修资金缴存和电子票据申领是房地产开发过程中的重要环节,直接关系到企业的合规运营和维修资金管理效率。但是,在实际操作中,许多开发商对相关政策法规、操作流程及系统使用仍存在诸多疑问。为此,市维修资金管理中心在培训中紧贴企业关心的痛点、难点和实际需求进行深入讲解,其中包括维修资金缴存政策解读,掌上缴存维修资金的方法和流程,维修资金电子票的申领、查询、下载等全流

程,以及常见问题解答与案例剖析等内容。此次系统化的讲解,帮助开发商扫清操作盲区,提升管理效率,确保合规运营。

培训现场,市维修资金管理中心工作人员采用“理论+实操+答疑”三位一体的教学模式,确保每位开发商都能即学即用。参会开发商代表纷纷表示,培训干货满满、实用性强,不仅解决了日常操作中的困惑,还为提升企业管理效率提供了强有力的支持。“这次培训真是及时雨,不仅解答了我们预售楼盘工作开展中维修资金缴存的疑问,还让我们掌握了更高效的操作方法。”参加培训的开发商说道。

接下来,市维修资金管理中心将常态化开展此类培训,为相关企业提供更多高质量的服务,促进维修资金管理和房地产行业高效健康发展。