

今年前7个月,全市二手住房成交量有4个月超一手住宅

一手住房何以逆袭?



上周,市住房城乡建设局公布7月楼市主要数据,吸引不少市民的目光。其中,让人最为关注的莫过于二手住房的成交量。在7月全市一手住宅成交量同比、环比下滑双双达两位数的情况下,二手住房成交2348套,不但实现环比、同比双双增长,成交量更是比一手住宅足足多出730套。

事实上,今年以来,二手住房成交量高于一手住宅的情况并不鲜见。今年1—7月,有4个月全市二手住房成交量高于一手住宅。那么,购房者为何喜旧胜新?记者对此展开采访。

文/图 江门日报记者 陆沿任



今年以来,不少消费者选择二手住房。



加装电梯的二手住房受到不少购房者青睐。

淡季不淡 二手住房成交套数超一手住宅

根据市住房城乡建设局提供的数据显示,今年7月,全市一手住宅成交1618套,同比下滑31.9%、环比下滑23.4%。据分析,当前江门楼市处于传统淡季,房企促销力度及优惠政策有所减少,因此成交量有所回调。今年不少房企提前备战金九银十,不少优质新房源将推出市场,预计8月中下旬市场整体热度将得到明显回升。然而,在大市场较淡的情况下,二手住房却实现了逆势突围。

根据数据显示,7月全市二手住房成交面积约25万平方米,环比增长1.4%,成交套数2348套,面积和套数均超过当月新建商品住房。其中,二手住房成交套数同比增长2.7%,环比增长8.6%,取得了淡季实现“双增长”的亮眼成绩。从区域来看,蓬江区、江海区和开平市二手住房成交套数环比、同比均增长,台山市二手住房成交套数实现同比增长,

鹤山市二手住房成交套数实现环比增长。

嘉毅地产总经理邓桐棠告诉记者,今年7月,公司旗下二手住房与一手住宅成交量为三七开,二手住房占7成,新房占3成。其中,二手住房成交量同比增长8%—10%。他说,这两年来,虽然二手住房的成交量不断提升,但相比此前还是存在差距,变得没那么容易出手,因此业主主动降价出售引发二手房市场价格持续调整。目前,一二手房的价差达到20%以上,吸引了购房群体。

裕隆基地产二手事业部总经理吴名鸣也透露,今年7月,公司二手住房成交业务稳中有增,成交量同比增长9%,环比增长13%,成绩不错。“这几年不少新房源入

二手市场,使得二手房产品越来越丰富,能满足不同客户的需求,再加上许多二手房的地段和配套相对成熟,许多客户会倾向于二手住房。”吴名鸣说。

记者了解到,今年以来,二手住房成交量高于一手住宅的情况可以说是屡见不鲜。2月20日,本报刊发了以《1月全市一手住宅成交1703套 恩平成交套数环比大增30.4%》为题的报道,文中提到,1月全市二手住房成交面积约23万平方米,成交套数2034套,成交面积和套数均超过当月一手住宅;今年4月,二手住房成交套数达2500套,环比增长6.9%,同比增长1.8%,比一手住宅的成交量多出近500套;今年6月,二手住房成交套数达2162套,环比增长7.2%,同比增长5.6%,高于一手住宅2111套。

“二手房成交量高于一手住宅确实是一个新现象。”长期关注江门楼市的业内人士周先生表示,去年4月下旬以来,本地房企积极开展“以旧换新”购房活动,再加上地方政府的支持,逐渐吸引更多的消费者以旧换新,由此推动二手住房的成交量。

性价比高 二手住房受青睐

那么,为何江门消费者购房的时候,会出现喜旧胜新的情况?

张先生是一名购房者,近段时间,他在滨江新区购买了一套二手住房。“其实自己也有看过新房,但权衡之下,感觉二手住房性价比更高,而且二手住房所在的地段配套也更为成熟,所以就选择了二手住房。”张先生如是说。

像张先生这样的购房者,不在少数。“近期二手楼的业主主动降价,与一手价格有差价,二手性价比更显优势。”邓桐棠坦言,购买二手住房群体主要是刚需客户,目前二手住房按揭审批条件相对灵活,加上二手住房价格受一手住宅价格回落影响,个别业主降价明显,促成交易增加。此外,二手住房加装电梯以及翻新出售,价格优惠,激发了喜住中心城区的老人家购房。

他分析,加装电梯的房屋,主要坐落

于市区中心地段,生活配套完善;其次,加装电梯楼宇一般是一梯两户的一字楼,前后对流,再就是性价比高,同一地段的加装电梯房子的价格比原有电梯房子低10%—20%。

对于邓桐棠的观点,吴名鸣也表示认同,近年来,银行对二手住房市场的扶持力度显著增强,审批标准更为灵活,使得购房者更容易入场;其次成交价格较高的第四代住宅频频推出,吸引许多改善型消费者的关注,在这样的情况下,二手住房议价空间大,包括一些带电梯的次新房价格也会比较实惠。“此外,市场上加装电梯的二手住房这几年逐渐增多,这类型产品的成交比例也越来越高。这类型房子所处地段生活配套成熟,总价在40万元到50万元之间,价格相对新房优势明显。”吴名鸣说。

据悉,市委、市政府高度重视老旧小

区既有住宅增设电梯工作,自2018年起连续多年将既有住宅增设电梯工作列为市政府重点工作任务,并纳入老旧小区改造的重要内容。2025年以来,我市既有住宅加装电梯取得工程规划许可证74台,完工投入使用72台。截至目前,全市既有住宅加装电梯取得工程规划许可证1552台,经监督检验合格办理注册登记1228台,其中蓬江、新会既有住宅增设电梯数量较多,占比超七成。由此,流入市场上的加装电梯旧房也越来越多。

那么,消费者最青睐什么样的二手住房呢?江门市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)的二手住房最热销。以2024年为例,市区低总价(60万元以下)的二手住房占成交总量的六成以上;80万元左右的洋房成交占比25%;别墅等高端物业成交占比约10%。

购买指南 验房三招防“踩雷”

那么,消费者在购买二手住房的时候,应当注意什么问题?

“有条件的消费者可以聘请专业验房师进行全面检测,重点关注屋顶、墙面、卫生间、管道等,也可以走访询问意向购买住房的邻居,了解其历史问题。而对于选择中介购房的消费者,应当核实中介资质,选择正规、口碑比较好的、规模比较大的中介,要求中

介提供服务明细,拒绝不合理费用。”吴名鸣告诉记者,二手住房交易一要注意产权要清晰可正常交易,二要注意流程及费用要明确,三要保障交易资金安全且保证顺利交楼。而对于购买二手学位房的消费者,必须了解学位房有无使用学位,如果使用了,间隔了多长时间,最好能明确写在双方交易合同里面,避免日后的纷争。

邓桐棠则提到加装电梯房屋一般有一定使用年限,楼宇质量很重要,另外加装电梯的质量和费用也很重要。所以购房者在选购加装电梯的时候,可要求卖方提供加装电梯的相关文

件,确保产权归属和加装的合法合规,然后了解加装电梯费用是否已经支付完,目前维护费及相关费用支付的情况,同时可以走访了解本楼层住宅对电梯费用支出和付费,避免因部分住户不交费而停用的状况出现。“在双方买卖合同中,要注明加装电梯费用支付、维修费支付情况等,如涉及前业主应付未付,或需承担的责任,应记载清楚,分清责任。”邓桐棠提醒道。

此外,邓桐棠还表示,房地产市场已经从过去持续新增房子慢慢过渡到存量二手住房的阶段了,现在很多重点城市的二手住房的成交量渐渐超过了新房。随着二手住房“返新”,包括环境改造、加装电梯等,二手住房交易可能会成为主流。

打造“好房子”的银海范式

银海·盛汇天际首发亮相

8月15日,主题为“与新会共辉煌 共筑湾区枢纽新境界”的新会枢纽新城规划建设及土地推介暨银海·盛汇天际发布会在新会人民会堂举行,现场宾客如云,亮点纷呈。其中,最受瞩目的莫过于银海·盛汇天际的首发亮相。

今年,“好房子”成为热议的话题。从首次写进政府工作报告,到新版国家标准《住宅项目规范》正式实施,“好房子”的定义清晰可见,为中国住房品质树起崭新灯塔。

站在新的时代起点,新会银海集团敏锐把握风向,打造“好房子”的银海范式——银海·盛汇天际,并于活动当天盛大首发。那么,作为“好房子”的典范,银海·盛汇天际究竟“好”在哪里?

先看整体形象,银海·盛汇天际约百米建筑标高,领衔枢纽新城人居地标新高度,设计师选用了石材加大面玻璃,虚实相生,将实用与美学相融合。项目超流体金幕墙云立面更是独树一帜,通过香槟金铝板 and 奢华的绿奢侈石既体现了自然与现代的融合,又赋予了建筑以尊贵典雅的气质。

来到小区,大门口入口的设计更是让人惊叹。酒店级巨幅香槟金大门艺术感十足,还拥有劳莱斯同款车型空顶。

好的房子,自然少不了丰富、高端的活动空间。约5000平方米下沉

式圈层会所,配备4泳道恒温泳池、专业级健身器械、书吧、私宴、吧台、室内高尔夫等,融合奢华、自然与定制化体验于一体,全方位满足休闲、健身与社交需求。

再来看看园林。由知名豪宅打造团队汇张思执笔设计,理念上对标巴黎宝格丽,打造都心森居园林大境,实现归家即度假,漫步其间,繁花与绿荫交织成趣,每一步都似踏在自然的画卷中;细节上,选用原生态的古树与奢石,实现一步一景,让归家之路成为穿越风景的漫游,每一次转角都与大自然不期而遇,让心灵在都市的喧嚣中寻得一方港湾。

作为第四代住宅,银海·盛汇天际项目每户均标配二层通高的第四代生态阳台。生态阳台作为室内空间的延伸,为业主提供了更为广阔的观景视野,同时也提供了更为丰富的生活场景。

好的房子,舒适是第一要义。要想住得舒适,产品设计自然是重中之重。发布会上,银海地产设计单位汇张思公司董事张士谊透露,银海·盛汇天际提供138平方米、165平方米、233平方米和278平方米四种户型,均采用实用型设计理念。

看到这里,你是否对银海·盛汇天际充满期待。银海·盛汇天际示范区暨宝格丽珠宝珍藏展即将华丽绽放,欢迎您前来品鉴,感受新会人居的新高度。(红林)

你心中的好房子在哪里?

江门市人居好房子户型评选活动火热投票中



参评企业选出优质户型进行角逐。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)为扎实推进我市“好房子”建设,今年7月,由江门市住房和城乡建设局主办,江门市规划勘察设计院有限公司承办的2025年江门市人居好房子户型评选活动正式启动。活动吸引27家房企报名,其中包括江门本地实力企业及国内知名品牌开发商。

据悉,参与评选活动从42个项目中共精选出65个优质户型进行角逐。参评户型产品类型丰富,涵盖高层洋房、低层住宅等多种形态,户型建筑面积涵盖87—409平方米,能够满足不同家庭的置业需求。无论是刚需购房还是改善居住,市民都能在这里找到心仪之选。8月13日—8月21日,活动正式进入全民票选阶段,每人每天可以投票一次,每次最多可以为10个优质户型进行投票,市民可关注“江门住建”微信公众号,查阅8月12日晚的相关推文进行投票,共同见证江门人居好房子户型的诞生。

2025年度住房公积金缴存调整 可通过线下、线上两种方式办理



市民正在办理公积金业务。

公积金 课堂

2025年度住房公积金缴存调整的相关要求是什么?

江门市住房公积金管理中心:一是缴存单位和职工调整2025年度住房公积金缴存比例和基数后,应计算2025年度已缴存住房公积金与应缴存额的差额,少缴的及时补缴,多缴的及时申请退款;二是住房公积金月缴存额以元为单位,元以下四舍五入;三是2025年1月1日后新参加工作和新调入职工不参加2025年度住房公积金缴存调整;四是职工工资按国家统计局《关于工资总额组成的规定》(统制字〔1990〕1号)计算。缴存单位应根据2024年职工本人月平均

工资填报《江门市住房公积金人员汇缴变更清册》,按该规定一次性为职工办理2025年度住房公积金缴存调整,并告知职工本人,接受职工监督,维护职工合法权益;五是缴存单位应当按时、足额缴存住房公积金,不得逾期缴存或者少缴。单位不得在不符合实际工资情况下以缴存基数下限为职工缴存住房公积金。

如何办理2025年度住房公积金缴存调整?

江门市住房公积金管理中心:线下办理方式:缴存单位可到我市任一间承办住房公积金缴存、提取业务银行网点办理2025年度住房公积金缴存调整;线上办理方式:已开通网上业务的缴存单位,可通过广东政务服务网(http://imgj.jiangmen.cn:20624/wsyyw)办理,尚未开通网上业务的缴存单位,可通过粤商通App办理。(文/图 陆沿任)