

恩平出台八大措施推动房地产市场平稳健康发展 满足群众高品质居住需求

为适应房地产市场供求关系重大变化新形势，加快构建房地产发展新模式，满足群众高品质居住需求，8月26日，恩平市印发《恩平市关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》（以下简称《措施》），从优化土地出让、推进“好房子”建设、促进库存去化等八大方面出台具体举措，助力房地产市场持续健康发展。

文/图 江门日报记者 周晓莹 谭锦波

优化土地出让 保障用地需求

《措施》明确优化供地管理与闲置土地处置方向。一方面，坚持净地出让，完善出让地块周边基础设施与景观环境，加大立体生态住宅、低密度住宅用地供给，优先安排优质地块，合理设置规划条件与单宗地块面积，住宅用地挂牌时可明确当前学区安排。另一方面，落实闲置土地处置政策，支持依法收回、收购闲置土地，鼓励土地使用权人通过合作开发盘活存量商住用地，未建项目可联合优质企业成立项目公司开发，并签订补充合同办理手续。

推进“好房子”建设 提升住宅品质

在“好房子”建设上，《措施》从多维度发力。其中，在规划建设指标方面，2024年5月起新出让住宅用地，阳台、入户花园等部分面积不纳入容积率计算，中心城区内外住宅配建停车位标准分别为每100平方米或每户不少于1个、0.7个，飘窗、空调机搁板按规定不纳入容积率，日照标准按相应要求执行。在住宅建设标准上，新建住宅层高不低于3米，4层及以上或入户距地面超9米住宅需配电梯，隔声性能、公共移动通信信号覆盖均有明确标准。同时，支持改善型住宅建设，优化报建手续，推行“容缺审批+告知承诺制+分阶段办理”与“三零模式”，7层以上商住项目符合条件的可下调预售资金监管留存比例，并利用智能建造直采平台



▲恩平市从优化土地出让、推进“好房子”建设、促进库存去化等八大方面出台具体举措，助力房地产市场持续健康发展。

恩平人气旺盛的商业综合圈锦江国际新城。

促进库存去化 激发市场活力

在库存去化方面，《措施》提出多项务实举措。优化销售政策，新建商品房取得不动产权证书后即可上市交易；推行购房补贴，结合市场化需求开展促销活动，鼓励房企让利；支持“以旧换新”，2022年10月1日至2025年12月31日，出售自有住房后1年内重新购房的纳税人可享受个税退税，鼓励房企开展“直接收购”业务，行业协会与中介机构出台优惠；鼓励国企收购商品房建设租赁住房；2022年1月1日至2025年12月31日签订出让合同的商住项目，2026年6月30日前申请预售许可可同步办理停车位销售备案。

落实商业贷款利率支持政策

《措施》提出，推动差别化住房信贷政策优化调整。按照因城施策原则，根据恩平房地产市场形势，落实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，契合市场供求变化与群众优质住房需求。

加大住房公积金支持力度

《措施》提出，公积金支持政策进一步升级。首套住房公积金贷款利率5年以下（含5年）、5年以上分别为2.1%、2.6%，二套住房公积金贷款利率分别不低于2.525%、3.075%；持有人才优粤卡A卡、B卡者，首套及二套住房公积金贷款额度分别提升至5倍、2倍；职工

家庭结清一次公积金贷款且无房的，可享首套住房公积金贷款政策；20年以上、30年以内（含）存量房最低首付比例降至35%，30年以上降至45%，10年以上存量房贷期限最长20年且楼龄与贷款年限之和不超过40年；多子女家庭购买首套住房，公积金贷款最高额度提升至1.3倍；支持职工提取公积金用于本人、配偶及双方父母住房加装电梯。

加大人才“来恩”住房保障

在人才住房保障方面，《措施》提出，恩平市将筹集青年驿站，推进人才公寓、国际人才社区建设，为“来恩”求职试岗高校毕业生提供最长12天免费住宿；落实购房入户入学政策，购房人凭网签备案房屋买卖合同可申请（立）户，为适龄子女办理义务教育阶段入学报名。

加大金融财政支持

金融财政支持政策聚焦企业与购房者需求。《措施》提出，精准满足项目融资，健全融资协调机制，支持“白名单”项目融资，“白名单”项目预售资金超监管额度部分可提取用于偿还到期贷款本息；缓解企业资金压力，土地出让合同中明确不同用途土地使用权价格，房企欠税可先缴税后补缴滞纳金，推进一手现房

恩平将购房补贴与人才政策深度绑定 推动红利从“普惠”向“精准”滴灌

近年来，恩平市不断推出各项举措，有效推动房地产市场持续健康发展，其中，“乐购恩平”促消费系列活动的推动效应尤其明显。恩平市自2022年启动“乐购恩平”促消费系列活动，购房补贴这一财政激励政策成为稳定区域楼市的关键力量。

文/图 江门日报记者 周晓莹 谭锦波

真金白银撬动市场回暖

自2022年下半年起，恩平市持续开展“乐购恩平”促消费系列活动，分8个阶段实施5轮补贴，累计提供9076个购房补贴名额。截至2025年6月底，恩平全市商品房销售总量达14604套，其中政策活跃期内成交6962套，占比47.7%；销售金额83.02亿元中，42.9亿元来自补贴期，占比51.7%；市场前十热销楼盘在补贴期内贡献了62.8%的销量（4371套）。补贴政策效力在市场关键节点表现突



“乐购恩平”促消费系列活动推动房地产市场持续健康发展效应明显。

出，2022年下半年恩平全市商品房销售面积环比增长35.23%；2023年全年销售面积同比增长6.8%，高于江门市平均增幅3.6个百分点；2024年国庆假期销售套数同比增长97.6%；2025年春节期间，商品房销售套数、面积、金额同比分别增长20%、17%和24%。

2025年上半年，恩平全市销售商品房面积24.06万平方米，同比减少5.3%，降幅收窄38.3个百分点，销售金额13.77亿元，同比增长5.2%，市场逐步回暖，“乐购恩平”促消费系列活动多效显现。其中，人才吸引力提升，补贴政策向

高学历、高职人群倾斜成效显著，仅2022至2023年第一阶段活动就吸引274名高层次人才置业，其中本科及以上学历人才228人（硕士11人），副高及以上职称人才41人（正高3人），为恩平高质量发展注入人才动能。

从普惠刺激到精准发力

为适应房地产市场供求关系重大变化新形势，恩平市将购房补贴政策由“阶段性普惠”调整为“年度总量+人才优先”。具体内容为精准调控规模，2025年度安排固定补贴名额，额满即止；在年

度总量内，对符合条件的高层次人才购房需求给予优先保障，实现“促消费”与“引人才”双重目标；引导房地产行业在“好标准、好设计、好材料、好建造、好服务”上下功夫，推广全装修新房，建设安全、绿色、智能的“好房子”；加速惠企利民政策见效，严格执行降成本、提效率的惠企利民措施，落实提高公积金贷款额度等政策，并联合行业协会开展专场促销。

在此背景下，恩平楼市在今年“五一”假期表现亮眼——5天成交203套商品房，销售面积2.51万平方米，两项指标均居江门首位，悦江名苑、幸福壹号等楼盘单盘销量超25套。

三四线城市楼市如何破局？恩平经验表明，财政补贴政策短期能有效激活市场，但需要及时优化调整。当前，全国性政策“组合拳”正在发力——公积金贷款与商业性个人住房贷款利率“双降”，减轻购房负担；中央明确“好房子”建设导向，推动行业从规模扩张转向品质竞争……基于此，恩平市出台《恩平市关于支持“好房子”规划设计的实施意见》《恩平市关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》，注重顶层设计，从规划设计、土地供应、金融财政、市场监管等方面发力，促进构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展。

恩平市打好“政策协同牌”，将购房补贴与人才政策深度绑定，借“好房子”建设重塑产品竞争力，同时把握利率下行窗口降低居民购房成本，通过持续优化政策，推动红利从“普惠”向“精准”滴灌，助力房地产市场平稳健康发展。

鳌峰观察

发展体育经济 做大赛事蛋糕

8月30日晚，在恩平举办的2025“百强陶瓷杯”职业女子篮球挑战赛（广东全运女篮对阵江苏全运女篮），场内赛事精彩，场外人气火爆。比赛门票销售情况理想，球迷大声呐喊，球员奋力拼搏，赛事各方面不输男子篮球。笔者认为，大火的女篮赛事，为大力发展体育经济的恩平提供了不少新启发。

文/图 江门日报记者 吴健争

本场比赛两队女篮选手的精彩表现让球迷感到票价值得，双方“真刀真枪”地拼抢，突破、三分球等技术展示得淋漓尽致。与此同时，现场球迷纷纷举牌为广东全运女篮队员黄思静、杨力维等球星加油，并用镜头捕捉偶像的精彩瞬间。笔者认为，女篮赛事得到广泛关注，其背后是女篮项目曝光度的不断提升，女篮赛事成了香饽饽。

有业内人士表示，女篮赛事的火爆体现了“粉丝经济”的崛起。如今，“粉丝经济”成为消费经济的重要一环。近年来，演唱会、体育赛事等售票火爆，大家愿意花钱为这类消费项目买单，这是经济转型发展的趋势，也是经济高质量发展的结果，为的是满足大家的精神需求。

目前，恩平市正在聚力打造“侨乡活力之城”，大力发展体育经济。在消费经济转型发展的今天，恩平可谓赶上了风口。接下来，如何办好粉丝喜欢的赛事？如何吸引更多粉丝来恩平看球或者观看其他比赛？笔者认为，有五点值得思考。

一是赛事举办要向专业化转型。赛事主办方必须抛弃任务式的办赛观念，市场化运作是持久办赛的唯一出路。让专业的人做专业的事，引进专业第三方策划和举办赛事是常态化的操作，地方主管部门也应具备专业化素养，才能让赛事服务更贴心。一般而言，赛事的收入主要来源于冠名、票务、广告三大方面，高价值赛事的转播权也是收入的重要部分。而赛事的支出包括球队费用（包含出场、住宿等费用）、安保、场地、宣传推广等多个方面。要让收入大于支出，这是一个技术活。经过多年探索实践，恩平举办赛事已走出一条比较成熟的道路，2025中外职业男子篮球挑战赛和2025“百强陶瓷杯”职业女子篮球挑战赛两项赛事成功举办，日渐丰富的市场化赛事就是最好的例证。值得一提的是，除了篮球比赛，恩平举办马拉松（半马）、自行车、龙舟赛等赛事也已逐步走向市场化运作，并展现出良好的发展势头。

二是赛事要精细化运营。将粉丝互动等纳入赛事举办环节，比如，部分赛事举办前一日，可安排发售球衣、粉丝合照等环节。在条件允许的情况下，还可举办粉丝见面会，将“粉丝经济”做大做强，让恩平成为部分赛事的大本营。还可参考NBA全明星周末等形式，举办长流程赛事，如篮球的扣篮、技巧、三人挑战赛等，一方面打造恩平篮球文化，一方面增加“留量”。赛事举办要找准定位，贵州“村BA”成为当地体育赛事“顶流”、文旅发展引流器，被誉为“苏超”的江苏省城市足球联赛火爆得“一塌糊涂”、一票难求，甚至吸引互联网“大牛”冠名……这些赛事成为业余比赛的佼佼者。恩平举办赛事如何定位？需要多尝试、多思考。

三是加大配套设施建设力度。体育迷风尘仆仆来到恩平，必然希望享受到好服务，恩平的住宿、餐饮等基本服务要素、服务质量要跟上。其次，恩平文旅要主动“抢流”，加大宣传力度，帮助体育迷制订旅游线路，让广大体育迷宾至如归，在享受体育赛事的同时，泡泡温泉、乘坐飞机、看看冯如故里，感受恩平的独特魅力，推动“一场赛事带旺一座城”。去年11月举办的恩平温泉半程马拉松，宣传半径远超江门本地，来自湖南、广西等周边省份的不少跑友纷纷前来参加，赛事女子组冠军郭利亚更出镜为恩平代言，市场化运作是持久办赛的唯一出路。让专业的人做专业的事，引进专业第三方策划和举办赛事是常态化的操作，地方主管部门也应具备专业化素养，才能让赛事服务更贴心。一般而言，赛事的收入主要来源于冠名、票务、广告三大方面，高价值赛事的转播权也是收入的重要部分。而赛事的支出包括球队费用（包含出场、住宿等费用）、安保、场地、宣传推广等多个方面。要让收入大于支出，这是一个技术活。经过多年探索实践，恩平举办赛事已走出一条比较成熟的道路，2025中外职业男子篮球挑战赛和2025“百强陶瓷杯”职业女子篮球挑战赛两项赛事成功举办，日渐丰富的市场化赛事就是最好的例证。值得一提的是，除了篮球比赛，恩平举办马拉松（半马）、自行车、龙舟赛等赛事也已逐步走向市场化运作，并展现出良好的发展势头。

四是培养热爱体育的群体。恩平篮球群众基础广泛，办赛热情高涨，这些赛事的利好因素应保留和扩大。因此，恩平要积极推动篮球文化传承，大力开展校园培训，并吸引广东专业培训机构参与其中，这样才能进一步筑牢群众基础，让更多人参与体育经济的产业链。

五是利用线上宣传平台打造口碑。此次2025“百强陶瓷杯”职业女子篮球挑战赛在直播平台进行推广，线上流量相当可观，本报关于赛事的视频超过100万点击量，火爆程度可见一斑。未来，恩平可以在线上线下引导开展相关话题讨论，进一步提升恩平赛事举办的地位。笔者认为，只要把赛事办好，把体育迷服务好，各方聚力把口碑打造好，赛事的增值空间可以进一步提升，赛事的蛋糕可以进一步做大。恩平发展体育经济已经起步，要积极乘势而上，完成转型。

有业内人士表示，女篮赛事的火爆体现了“粉丝经济”的崛起。

晴雨表

多云，有雨

阳光与雷雨相伴

日间炎热，早晚渐凉

江门日报讯（记者/胡伟杰 通讯员/肖悦）未来几天，恩平将以多云间晴天气为主，雷阵雨频繁来袭，阳光与雷雨将不时相伴出现。早晚温差加大，日间炎热，早晚渐凉，大家要小心温度变化，谨防感冒。

未来几天天气具体预报如下：
9月2-3日，多云间晴，有分散（雷）阵雨，气温24-34℃，东南风2-3级；
4-5日，多云，有雷阵雨，局部大雨，气温25-33℃，偏东风2-3级；
6日，多云间晴，有分散（雷）阵雨，气温25-34℃，偏东风2-3级。
展望9月7-8日，多云，有阵雨或雷阵雨，最高气温34℃左右。