

# 购房贷款最低首付款比例从50%调整为不低于30% 新政能否撬动江门公寓市场?

1月17日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布了关于调整商业用房购房贷款最低首付款比例政策的通知,明确商业用房(含“商住两用房”)购房贷款最低首付款比例调整为不低于30%,吸引了不少市民的目光。此前,商业用房贷款最低首付比例为50%。

记者从江门市住房和城乡建设局获悉,该政策昨天起在江门落地。作为商业用房的重要类别,公寓无疑备受关注。近年来,公寓市场在江门正经历调整期。江门市房地产中介行业协会会长杨东卉分析指出,江门公寓市场经过五年的市场调整后,于2025年销售价格已接近底部。那么,新政的出台会给江门公寓市场带来什么变化?消费者在选购公寓的时候,又该注意什么问题?

文/图 江门日报记者 陆沿任



位于滨江新区的公寓受到不少投资者、创业者及年轻人的青睐。

## 市场现状 价格触底 投资价值提升

所谓公寓,一般指具备居住功能的商业性质房产,与普通住宅相比具有明显区别:产权年限通常为40年,水电收费标准按商业标准执行,可用于居住、租赁和办公。在江门,公寓产品以其总价低、功能灵活的特点,受到不少投资者、创业者及年轻群体的喜爱。

近年来,受宏观经济环境、产业结构调整及前期供应过量等因素影响,全国商业地产市场普遍不景气,面临去化压力,江门亦不例外。数据显示,

2025年江门市  
区公寓供应  
398套,网  
签1277  
套,同比



那么,新  
政策的出台将  
对本地公寓市  
场带来什么变  
化?

对此,业内人士认为,央行此举旨在精准滴灌,通过降低购房者初始资金压力,激活市场需求,加速存量商业用房的消化,最终促进房地产市场整体的平稳健康发展。这不仅是“降门槛”,更是“提信心”。首付从50%降至30%,意味着购房者可以运用更高的金融杠杆。同样的自有资金,可以撬动总价更高的资产,或者以更少的资金启动计划,这对于资金敏感型投资者和中小企业主吸引力巨大。与住宅相比,公寓类产品虽在税费、持有成本上处于劣势,但其总价低

减少29.6%,网签均价5651元/平方米,同比下降3.3%。截至2025年12月底,市区待售公寓共8667套,同比减少8.6%,其中蓬江6087套,江海1205套,新会1375套。

“经过近年来的调整,江门公寓市场已出现明显变化。以2025年为例,公寓销售价格已触底运行,网签均价远低于开发建设成本,且供应量越来越少。”杨东卉分析,2025年全年数据揭示了一个关键趋势:市场正在主动且有效地消化存量。全年新增公寓供应仅398套,显示出开发商在面对高库存时,普遍采取了极度谨慎、放缓开发的策略,从源头上减少了新增压力。而网签量1277

套,虽同比下降29.6%,但绝对值远超新增供应,意味着市场的真实需求依然存在,且主要依靠消耗过往库存来满足;网签均价5651元/平方米,同比下降3.3%,这一温和下跌可视为市场在高压下的自我调节,是“以价换量”策略的体现。

价格的适度回调,降低了资产的绝对估值,配合即将到来的低首付政策,反而可能提升其投资回报率的吸引力,为市场反弹积蓄能量。与此同时,江门公寓投资价值持续提升。杨东卉表示,近几年公寓户型面积小而精,实用率提升至七成以上,基本都带生活阳台。不少公寓位于城市核心地段,其中小户型总价约18万元起,租金回报率普遍在5%以上,投资回报率普遍比住宅高,成为“投入少、回报高、易周转”的投资选择,可以实现工作室办公、居住、收租等多项功能。

“近两年,江门市区一二手公寓价格持续回落。去年,江门公寓市场呈现三大特点:供应收缩但成交活跃,以去库存为主,成交集中在蓬江区和江海万达商圈。”嘉毅地产总经理邓桐燊则告诉记者,与一手住宅相比,公寓产品展现出多重优势。公寓总价低、用途广、不限购、租金回报率较高。这些特点吸引了创业人群、短期工作者、外来务工人员、部分老年人以及追求长期回报的投资者等多元化客群。

江门铁建城相关负责人表示,其公寓位于滨江新区启动区的核心,打造了集商业、办公、住宿、商务及休闲为一体的生活特区。自开售以来销售去化率已达85%,余货只剩107套。

## 新政影响 降低门槛 提振信心

的核心优势,会在首付门槛拉近后得到凸显。

邓桐燊也表示,政策主要是降低购房门槛,激活商业用房市场,对于存量商业用房交易有较大支持,可以看出政府对房地产市场的积极态度。对于本地的公寓市场而言,一来会刺激需求,吸引部分因高首付资金而观望的买家入场,提升公寓成交量;二来会加快去库存,政策出台有利于一手公寓去化,也会提升二手公寓交易的活跃度。同时,近两年,一二手公寓价格持续回落。下调首付,促进需求回升,也将对价格形成一定的支撑。

杨东卉则提到,新政落地将对江门公寓市场产生多维度的影响。资产

配置型投资者将“重返战场”,其中对于手中有闲置资金、寻求资产多元化的本地及大湾区投资者而言,降低首付直接提升了资金利用效率和潜在收益杠杆。他们更关注核心地段的优质公寓项目,看重其长期保值能力和稳定的租金流。小微企业主与创业者将迎来“成本福音”,“商住两用”或纯办公属性的公寓,对小微企业极具吸引力。首付门槛大幅降低,使得购置经营性物业成为可能,既可节省长期租金,又能获得资产增值潜力。都市年轻人也有了“安居新选项”,对于暂时被住宅高房价或限购政策挡在门外的年轻人群体,低总价、低首付的公寓提供了过渡方案。

杨东卉还说,市场格局将加速分

化,品质为王成为趋势。位于黄金地段、拥有优质物业管理、独特设计或稀缺景观资源的公寓,将凭借其不可复制的优势,最先吸引资金关注,价格可能率先企稳甚至回升。而对于地段一般、配套欠缺、同质化严重的大量库存公寓,新政仅是降低了购买门槛,并未改变其产品力不足的本质。

比如位于新会区枢纽新城的文华公馆,是当前公寓市场的热门项目。公寓单元面积从35平方米到60平方米不等,实用率达七成以上。文华公馆销售代理负责人李艳芳分享了市场反馈:“自营销中心开业几个月以来,来项目看公寓的客户特别多。其中,购买公寓的客户以自用为主,特别是企业高管与境外侨胞。”

## 投资提醒 可借机入市 也需防控风险

随着新政策的出台,消费者购房应当注意什么问题?业内人士指出,面对新政带来的市场变化,消费者更需要冷静思考,把握时机。

杨东卉提醒广大消费者,购买公寓需要特别注意一些核心问题。首先,要明确购买目的,是自住、办公还是纯粹投资收租。目的不同,选择标准各有不同。公寓的持有成本高于住宅,务必提前核算交易税费和持有成本。一是商业用房转让时综合税率较高,会影响未来转售利润;二是商业水

电费、更高的物业费也是长期负担,商业贷款利率通常比住宅高,且贷款年限短,月供压力大,务必根据自身现金流来选择。

而在地段选择上,宁可小而精,也不要大而偏。对于公寓产品,地段价值是第一位的,应优先选择人口密集、商业繁华、交通便利、租赁需求旺盛的核心或次核心区域。以去年江门市公寓“销冠”粤海城为例,其拥有一线江景稀缺地段、成熟商业配套、亲民价格以及活跃的租赁市场。

此外,产品甄别要关注硬核指标,确认产权性质与剩余年限,考察户型是否明厨明卫、通风采光是否良好,了解物业管理公司的实际服务水平。法律风险也不容忽视,购买期房必须查验《商品房预售许可证》,核实土地用途与规划,并仔细阅读买卖合同条款。

邓桐燊也提到,公寓产权年限一般为40年,远低于住宅,且持有成本较高,商业贷款最长仅10年,月供压力需谨慎评估;另一方面,公寓水电

费、物业费及转让税费均高于住宅。同时,公寓价值与地段、配套密切相关,消费者购买的时候需要深入了解,全面考虑。此外,建议选择品牌开发商以避免交付风险。

邓桐燊还说,开发商必须认识到,政策只是提供了舞台,能否吸引购房者,还得看产品本身。他预计未来公寓营销重点将从单纯的价格战转向“低门槛下的高价值”,产品迭代也将加速,新增产品必将更注重精细化设计。

文明健康 有你有我

# 人人参与环境保护 天天享有健康生活

江门市住房公积金管理中心提醒广大市民  
警惕非法中介或个人诱导  
违规提取住房公积金



工作人员向群众讲解住房公积金相关政策。

江门日报讯 (文/图 记者/陆沿任) 住房公积金是职工重要的住房保障资金,合规提取才能安心使用。若提取方式不当,不仅可能导致资金被追回,更会影响职工的个人信用记录。

近日,记者从江门市住房公积金管理中心获悉,近期发现有非法中介或个人以“代办提取”为名,诱导职工通过伪造材料、虚构住房消费行为等方式违规提取住房公积金。此类行为违反《住房公积金管理条例》,扰乱住房公积金管理秩序。一经查实,违规提取人将被记录失信信息,相关信息随个人账户转移,并可能影响今后住房公积金及其他社会信用业务办理。

为加强住房公积金提取管理,江门市住房公积金管理中心将加大对这些情形的审核力度:同一人多次变

更婚姻关系购房申请提取;多人频繁买卖同一套住房申请提取;非户籍地、非缴存地购房等异地购房提取;非配偶或非直系亲属共同购房提取。

江门市住房公积金管理中心提醒,违规提取住房公积金后果严重,将责令限期全额退回提取资金;逾期未退回的,列为严重失信行为,依法实施联合惩戒;涉及伪造、变造证件或合同等行为的,移交公安机关处理;属机关、事业单位及国有企业职工的,同时通报所在单位。

江门市住房公积金管理中心建议广大职工增强风险意识,依法依规办理提取业务,切勿轻信所谓“包过中介”“内部渠道”,以免承担高额手续费及资金损失、个人信用受损以及一定期限内限制住房公积金提取及贷款资格等风险。珍爱个人信用,依法合规提取。

台山房地产项目博富·福美城  
收获两项省级荣誉



博富·福美城打造了多项在本地具有开创性的配套设施。

近日,江门楼市传来好消息。来自台山的房地产项目博富·福美城连获两项省级荣誉——获评“广东省绿色住区”并在广东省房协首届“好房子”方案设计大赛中脱颖而出,斩获金奖。

说起博富·福美城,相信不少市民并不陌生,这是台山最热销的房地产项目之一。此次获得“广东省绿色住区”与“好房子”设计金奖,印证了其在绿色建筑、环境营造、社区管理等多维度的卓越实践,更是成为台山首个获此认证的住宅小区。

眼见为实。博富·福美城拥有超560亩的小区占地面积、超8500平方米“双会所”,超8000平方米福美山公园、星级双入户大堂、“幸福魔方”泛会所等豪华配套。此外,还配建了约2000平方米的台山中心图书馆,成为台山的网红阅读打卡点。

博富·福美城项目营销负责人表示,项目不仅在户型设计与建材选择上精益求精,更着力打造了多项在本地具有开创性的配套设施。作为深耕本土的房企,博富控股始终秉持“久久为功,善作善成”的理念,精心雕琢“超级4.0社区”,将“好房子”的概念延伸至“好小区”“好社区”的层

面。去年上半年,项目吸引了大批客户到访,取得了亮眼的销售业绩。

2025年,该项目的“天福组团”已全面提前交付。近日,“美学组团”首批次提前向业主交付了超400套好房子。连接两大组团的“幸福桥”“绿色连廊”,不仅是一条便捷通道,更是一条情感纽带,真正实现了“幸福延伸”。

值得留意的是,在台山市委人才办主办的台山市人才优享活动中,博富·福美城特别推出“人才楼”方案,以“千万赋能”的诚意为人才安居助力。其首次推出的122套人才专属房源,可享每平方米1000元的专享优惠,并贴心提供三种灵活方案:房价直降套餐可直接按每平方米1000元抵扣购房总价;拎包入住套餐可获赠价值1000元/平方米的家具、家电及定制柜等礼包;组合优惠套餐则按每平方米500元抵扣房价,另外则按每平方米500元兑换家具、家具等超值礼包,极大减轻了安居压力。一系列举措,实实在在地减轻了优秀人才的安居压力。

目前,已有众多符合条件的人才选购心仪的房源,准备在此安家落户。(文/图 红林)



JINGZHENG PUBLIC SERVICE

江门日报