

新政成效初显 楼市加速恢复

10月全市商品房成交量为今年以来单月最高

近年来，“金九银十”都是房地产行业的“重头戏”。昨日，市住建局公布10月楼市主要数据。10月全市商品房成交面积约68万平方米，环比增长17.8%，超过6月，为今年以来单月最高，同比增长1.6%。

9月底，市住建局牵头出台了一系列房地产新政，在新政助力下，10月全市一手住宅成交环比、同比均有增长，房地产市场加速恢复。

文/图 江门日报记者 李银换



10月全市一手住宅成交环比、同比均有增长，房地产市场加速恢复。

商品房成交面积环比增长17.8%

“10月我们项目认购达118套，卖得很好。”龙光龙湖双天著相关负责人告诉记者。市住建局提供的数据显示，10月全市商品房成交面积约68万平方米，环比增长17.8%，超过6月，为今年单月最高，同比增长1.6%（商品房包含住宅、公寓、商铺、车位、商品厂房等）。至于一手住宅方面，全市一手住宅成交4294套，环比增长2%，同比增长10.1%。

从成交量的增长来看，我市房地产市场正在加快恢复。在这背后，除了房企营销优惠给力外，政策持续优化也是重要因素，多重利好因素叠加，使得我市房地产市场活跃度有所提升。9月30日，市住建局牵头出台了一系列房地产新政，比如阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限、实施二手房“带押过户”服务模式，市住房公积金管理中心根据中国人民银行决定，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，即公积金5年以下（含5年）2.6%，5年以上3.1%，多重利好政策叠加，为江门楼市添了“一把火”。

在中国铁建·铁建城、龙光龙湖双天著、美的远洋云著、滨江和院等多个项目营销中，项目10月网签达129套，居市区一手住宅网签量榜首，居全市一手住宅网签量第二位。位于江海区府西板块的明泰城网签量达67套，居江海区一手住宅网签量榜首，居全市一手住宅网签量第六位。该项目相关负责人介绍，10月，项目加大促销力度，再加上银行利率下调、公积金利率下调等利好政策，项目去化较理想，客户看到优惠给力都去抢购了。

分区域来看，10月，鹤山市一手住宅成交838套，居各县（市、区）首位；蓬江区成交770套，居第二位；新会区成交746套，居第三位；台山市、江海区、开平市、恩平市成交分别为661套、445套、431套、403套。从增幅来看，江海区、新会区、开平市、鹤山市一手住宅成交环比均有较大幅度的增长，其中，新会区环比增长100%；鹤山市环比增长91.8%；江海区环比增长64.2%；台山市环比增长63.6%；开平市环比增长37.3%。

美智地产市场研究中心总监张镇兰分析道，房贷利率持续下调至低位，政策利好叠加房企阶段性促销给力，市民购房可以享受更多优惠，买房热度有所回升。进入第四季度房企加推意愿有所加强，推货量有所回升，而且价格此前有所回调，助推了成交回升。在成交价格方面，10月一手住宅成交均价7906元/平方米，环比（9月剔除恩平个别低价项目集中网签影响后的均价）下降3.8%，同比上涨0.6%。

分区域来看，蓬江区一手住宅成交均价最高，为10251元/平方米，江海区为9147元/平方米，新会区为9317元/平方米，台山市为6741元/平方米，开平市为6653元/平方米，鹤山市为6655元/平方米，恩平市为5297元/平方米。在库存方面，商品住房库存量环比、同比均下降。截至10月底，全市待售新建商品住房71676套，环比下降2.9%。市建设工程造价和房地产监测中心解读称，全市库存量为2021年6月底以来最低，同比下降7.3%，同比连续三个月下降。

新政助力楼市加速恢复

“置业正当时”“首套房贷利率下降”“公积金利率下降”等宣传海报特别显眼，多重利好也促进购房者购买需求的释放。“新政的‘威力’还是很强的。”裕隆地产副总经理李艳芳告诉记者，该公司代理了丽日宏都华庭、联合高峰汇、盈俊轩等项目，这些项目以刚需客户为主，利率下降等新政对刚需客户是实实在在的利好，因而项目成交情况不错。

记者了解到，今年以来江门房贷利率多次下调。1月，江门首套房贷利率维持在5.7%左右，二套房贷利率在5.9%—6.2%之间。4月底，为配合“2022江门夏季促消费活动”，我市多家银行房贷利率已经有不同程度下调，首套房贷利率区间集中在5.0%—5.1%之间，二套房贷利率在5.3%左右。5月下旬，首套房贷利率集中回调在4.7%—4.8%之间，二套房贷利率在5.1%左右。6月初，首套房贷利率普遍降至4.25%，二套房贷利率普遍降至5.05%。

8月随着LPR下调，以及对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点的规定，首套房贷利率最低可至4.1%。到了10月，我市阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。据悉，目前我市首套房贷利率低至3.85%。房贷利率的下降，对购房者来说，能减轻购房者的月供压力，对房地产市场来说，有促进作用。

以首套房100万元贷款本金、30年期、等额本息还款计算，今年1月购房，每月月供约5804元，需偿还利息约109万元；如今平均每月月供约4688元，减少月供约1116元，需偿还利息总额约69万元，减少约40万元。张镇兰认为，近期江门出台的楼市新政有两个特点：第一，出台的时间精准，在国庆假期前出台助燃了国庆黄金周楼市；第二，新政主要集中在利好需求端，无论刚需还是改善购房者都能享受新政红利，释放合理购房需求，有助于楼市回归健康平稳发展。展望年底楼市走势，张镇兰认为，预计第四季度江门楼市将迎来整体小幅震荡，价格比较平稳，12月有望出现“翘尾”现象。

滨江新区省实江门学校小学部旁地块成功出让

折合楼面地价约4800元/平方米



出让地块示意图。

江门日报讯（文/图 记者/李银换）11月8日，江门市置地房地产开发有限公司以总价约8亿元，竞得蓬江区滨江新区鸿飞路与陈垣路交汇处东北侧地段商住用地，即广东实验中学附属江门学校（简称“省实江门学校”）小学部旁地块，建设用地面积66676.99平方米（约100亩），折合楼面地价约4800元/平方米。

据悉，本宗地挂牌起始价为80020万元，折合楼面地价约4800元/平方米，最高容积率为2.5。

根据规划，竞得人需配建社区养老服务设施用房、肉菜市场、幼儿园。其中，社区养老服务设施用房宜临道路设置，建筑面积不少于900平方米，其中首层建筑面积不少于200平方米；肉菜市场建筑面积不少于2500平方米，设于二层的应设置扶手电梯，不得设置在三层及以上，且首层建筑面积不少于1250平方米；幼儿园1所，独立用地面积不少于5420平方米，用地形状要规整，建筑面积不少于3150平方米，按12班制。业内人士认为，该地块需要配建幼儿园和肉菜市场，建成后完善周边住宅小区的生活配套。

据了解，江门市置地房地产开发有限公司为江门市滨江建设投资管理有限公司的全资子公司。

该宗商住用地位于滨江新区，在省实江门学校小学部旁、碧桂园滨江湾的北侧，附近有紫茶中心小学滨江校区、省实江门学校小学部等，教育设施配套完善。

地块周边在售楼盘有碧桂园滨江湾、越秀星汇观澜、华侨国际公馆、粤海壹桂府、保利和悦华锦、中国铁建·铁建城等，在售均价约9000元至13000元/平方米。

新会会城两宗住宅用地挂牌

有望成功出让



江门日报讯（文/图 记者/李银换）近日，新会会城两宗住宅用地挂牌，一宗位于诗书街旧改地块（新会43号）；一宗位于枢纽新城今华路南侧、吉祥南路东侧商住用地（新会44号），分别将于12月9日、12月13日限时竞价。

新会43号地块出让建筑面积12545平方米（约18.8亩），挂牌起始价约1.69亿元，起始楼面地价约4501元/平方米，将于12月9日10时进行限时竞价。该宗地块为原大成制衣厂及周边居民住宅、公房，属“三旧”改造项目。值得一提的是，该宗旧改地块曾于去年12月16日流拍，此次重新挂牌，期待能觅得“有缘人”。

本宗地挂牌起始价16939万元，起拍楼面地价约4501元/平方米，最高限制地价25408.5万元，即最高楼面地价约6751元/平方米。根据规划，该宗地块还需配建社区公共服务用房，按30平方米/100户标准配建，规划拟定于象山路西侧位置，应有独立出入口。另外，还需承担周边部分配套设施的升级改造。

值得一提的是，根据《会城诗书街商住“三旧”改造实施监管协议书》，项目由新会区人民政府对乙方（竞得人）实施改造行为进行监督。关于项目实施期限，乙方同意自该宗地签订国有土地出让合同之日起12个月内开工，36个月内建成并投入使用。

从区位来看，诗书街位于新会会城老城区，周边有象山公园、濠桥市场、红卫小学、新会人民医院等，生活配套十分成熟。

新会44号地块位于枢纽新城今华路南侧、吉祥南路东侧，用途为城镇住宅和商服用地。出让建设用地面积28796平方米（约43.2亩），挂牌起始价为32439万元，折合楼面地价约4506元/平方米，容积率2.5。本宗地最高限制地价为48658.5万元，竞买人的最高报价不超过最高限制地价的，按照价高者得原则确定竞得人。

根据规划，建设社区公共服务设施（含社区党群服务中心、养老服务设施），在项目首期建成，竣工验收后无偿移交政府部门管理，产权属于政府。

从区位来看，该宗商住用地位于枢纽新城，与正在规划建设的新会华侨实验小学相邻，地块周边在售楼盘有新城博富国际、大悦城·新悦锦云、美的海公馆、美的嘉华紫微公馆等，在售均价约9000元至11000元/平方米。总体来看，该宗商住用地整体素质较高，业内人士认为成功竞拍机会较大。

“双十一”房企忙促销 购房或能省十多万元

“双十一”，楼市也很热闹。

市民傅女士有改善置业的需求，今年以来一直关注楼市动态，她留意到“双十一”楼盘促销给力，不仅价格优惠，有的还送车位使用权、物管费等，她考虑在这时候“上车”。

记者观察发现，以往楼市对于“双十一”并没有太多热情，而今年“双十一”楼盘促销给力，并不亚于“金九银十”等传统旺季。各房企为冲刺全年任务，搞起了花式营销，送人防车位使用权、成交限时抽清空购物车、老带新成交享5年物管费等优惠层出不穷，叠加起来，购房或能省十多万元。

文/图 江门日报记者 李银换

滨江新区带装修“8字头”起

“我们项目带装修单元仅‘8字头’起，限时额外享9折。”位于滨江新区的碧桂园滨江天元策划工作人员表示，该项目推出“双十一”好房狂欢节，价格很优惠。

滨江新区作为楼市风向标，大部分项目推出了给力优惠。中国铁建·铁建城营销相关负责人告诉记者，“双十一”活动期间，该项目全新建筑面积约93平方米明星户型加推，单价10000元/平方米起，认购还享价值约10万元大礼包。

滨江和院推出10套特价房源，限时8.5折，最低只需“9字头”。据悉，为积极响应“10·28”江门发展集团系列活动，连日来，江门市和兴置业发展有限公司旗下的“江发”系房地产项目，包括滨江和院、滨江名院、中交·悦山湖三大项目，联动开展“置业发展·惠民优惠”活动，以前所未有的折扣力度、多重好礼、多样活动回馈广大市民，引发新一轮置业热潮。活动开启首周（10月28日至11月3日），三大项目共吸引来访客户225批次，累计认购房屋25套，认购金额约2698万元。

位于蓬江北新区板块的博学名苑为进一步响应江门市人才战略引进工作，博士人才专享11833元/平方米起带装修单元。

在蓬江区群华路板块，一手住宅单价低至“6字头”。龙光龙湖双天著相关负责人告诉记者，11月4日—20日，项目推出“双十一”好房狂欢节，特价房源低至6600多元/平方米，买房送人防车位使用权，限时清空购物车，还可享受团购折扣，最高9.7折，老带新成交最高享5年物管费等优惠。

在江海区，合景领峰精装准现房单价仅8888元/平方米，豪江华庭成交指定单元送人防车位使用权，联合高峰汇成交指定单元最高省约38万元，还送车位使用权等。

在新会区，枢纽新城较多楼盘都推出了特价房，其中建发和玺推出6套特价房，单价在8475元—11038元/平方米；大悦城新悦锦云推出定金2万元抵22万元房款，成交有机会赢取品牌家电等。此外，位于今古洲板块的新会保利西海岸推出8套特价房，单价低至6660元/平方米。



“双十一”楼盘促销给力，吸引消费者关注。

购房者此时购房优惠多

“双十一”是今年开发商促销的关键节点，不少开发商加大促销力度，以加快去库存“存货”。

嘉毅地产总经理邓桐棠表示，今年“双十一”促销力度会比往年更大，范围也会更广。

裕隆地产副总经理李艳芳认为，近两年，房价已回归到合理与理性，而且房贷利率也降至较低水平，再加上“双十一”房企的优惠力度，对购房者来说能享受更多的优惠。

目前，行业下行压力持续，叠加疫情影响，企业整体的销售去化压力在进一步加大。2022年将结束，仅剩一个多月的时间。房企已经将“双十一”视为冲刺关键阶段，加大优惠力度，加快交易流程，全力推进去化。

“房企这么重视‘双十一’，说到底就是为了年底再冲一波业绩。”李艳芳表示，“双十一”既能让商家盘活商品、去库存、提升销售额，也能让广大购房群体趁活动优惠“上车”。

邓桐棠同样认为，临近年底项目面临各种资金的支付压力，如工程款、员工奖金等，再加上年度业绩考核等双重压力之下，房企希望借助“双十一”促销节点，加大促销力度。

对于购房者来说，房企大力促销，通常能让自己享受到更优惠的价格。“别小瞧房企给出的优惠，送人防车位使用权、物管费等都是实打实的优惠。”李艳芳表示，人防车位20年使用权价格约10万元，一年物管费2000多元，有的房企还送品牌家电，叠加起来或许就能省下10多万元，相当于省下一辆汽车的钱。

邓桐棠表示，如果有购房需求，不妨趁“双十一”等年底促销节点“上车”，购房可享受更大的优惠。

李艳芳则提醒，买房是一件大事，消费者需要有冷静理智的头脑，综合考虑后再做决定。对于买房来说，价格只是其中一个因素，适合自己才是关键，对于地点、面积、区位等择优而居。