



### “金融十六条”出台 房企或迎来“春天”

“金融十六条”出台短短几天，处于调整期的房地产行业被注入了一剂强心针，资本市场闻风而动。在利好政策提振下，本周以来房地产板块持续强势。

11月11日，央行和银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知》(简称《通知》)，提出“坚持房子是用来住的，不是用来炒的”定位，全面落实房地产长效机制，因城施策支持刚性和改善型住房需求，保持房地产融资合理适度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

《通知》对房地产金融领域作出工作部署。这份通知共有十六方面的内容，涉及开发贷、信托贷款、并购贷、保交楼、房企纾困、贷款展期等诸多领域。

具体来看，从金融政策支持对象来看，涵盖供给端(房地产企业和建筑企业)和需求端(居民)融资需求，其中，在供给端，《通知》要求，稳定房地产开发贷款投放，“对国有、民营等各类房地产企业一视同仁”；金融机构合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险；保证债权安全、资金封闭运作的前提下，按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求。

江门市房地产中介行业服务协会会长杨东升认为，“金融十六条”提到，金融机构对于房地产开发贷款的投放需一视同仁，不能区别对待国有或民营企业，保证了房企合理的融资开发。同时，鼓励信托等资管产品支持房企的融资需求，为房企融资提供多一条渠道，使房企在融资端能获得一定程度的“输血”，初步解决了这两年部分民营企业融资难、回款难的问题，也从金融端保证了房产销售未端“保交楼”的任务。

从需求端来看，《通知》提到，支持个人住房贷款合理需求，支持各地在全国政策的基础上，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善性住房需求。

《通知》还提出，“支持优质房地产企业发行债券融资”“鼓励信托等资管产品支持房地产合理融资需求”。

美智地产市场研究中心总监张镇兰认为，“金融十六条”对目前处于调整期的楼市其实是注入了一支强心针，政策已经从保需求、保项目转向保房企的方向调整，其中允许房企贷款展期和房贷集中度管理过渡期延长是比较重要的，对优质的房企来讲可以以时间换空间，提高资金的流动性。

“其实目前楼市比较大的问题是购房者的支付能力和行业信心问题，需求端和供给端是相互制约的。”张镇兰表示，“金融十六条”可以比较好解决信心问题，起码房企“保交楼”的能力得到大大加强，市民购房信心会更加足。结合江门房地产市场来看，预期江门楼市第四季度会逐步向好，回归到常态化的销量，价格会保持平稳。

种种积极信号传递，房地产行业或将步入平稳发展周期。

克而瑞研究中心分析认为，“金融十六条”，叠加近期一些积极政策，对行业注入了强心剂。未来，房地产政策主基调仍将继续坚持“房住不炒”，严防房地产过度金融化、泡沫化，房地产行业去杠杆主基调不会改变，未来政策端还将继续保障合理住房需求，落实稳地价、稳房价、稳预期。

杨东升认为，“金融十六条”可谓今年内对行业最强的政策支持，其发布实施更多的是提振供需两侧的信心，房地产行业或将步入平稳发展周期。虽然市场的需求端表现相对平稳，就目前情况来看，最终对我市销售带动作用有多大，仍有待观察。

(李银焕)

开栏语

在江门家居(含家具、建材、装修等)行业的发展史中，曾经涌现出一大批优秀品牌，它们或曾开创技术先河，引领行业潮流，成为行业“常青树”；或曾站在行业的顶峰，一直被模仿，从未被超越。每一个品牌，后面都有一段不寻常的发展故事。

从本期起，本报将陆续推出“江门家居品牌故事”，专访江门优秀家居品牌，讲好江门家居品牌故事，敬请关注。



# 买张金冠床褥曾是结婚标配

## ——“江门第一张弹簧床褥”金冠床褥的发展史

在江门，说起金冠床褥，可以说是勾起了不少人的情怀。因为“江门第一张弹簧床褥”就诞生在这里，而在那个物资匮乏的年代，床褥就如同电视、冰箱、洗衣机等传统“四大件”一样珍贵。曾几何时，买张金冠床褥结婚是多少年轻伴侣梦寐以求的心愿，而后，金冠床褥又随着市场开放而走进了千家万户。

那么，金冠床褥品牌都有着什么故事？如今金冠床褥发展如何？今天，跟随记者一起来探寻金冠床褥品牌背后的故事吧！

文/图 江门日报记者 陈祺伟

### “一垫难求” 提货车子排成长龙

据了解，江门市金冠床具有限公司前身是一家镇办企业——外海农机管理站，1979年更名为江门市外海弹簧厂。由于是以弹簧制造起家，这也为后来的床褥质量控制打下了良好的基础。

根据金冠床具有限公司董事总经理李绍沛回忆，20世纪80年代，广东只有四家床褥厂，江门就占了一家，就是金冠。由于当时产量有限，只要有产品就不愁卖，要买金冠床褥，还要托关系找到镇政府出批条，用“一垫难求”来形容也不为过。能买到一张床褥回家，是老一辈人的骄傲，同时能使用至今，也是老一辈人的情怀。最辉煌的时候，厂门口过来提货的车子排成长龙，这在汽车稀有的年代是相当少见的“盛况”。由于质量好，金冠床褥曾先后荣获“广东省江门市优质产品奖”“广东省优质产品奖”“广东省家具行业质量评比优胜奖”“全国产品质量信誉杯”“中南地区优质产品奖”等国家及省级荣誉，名声在外。

市民潘先生告诉记者，他于20世纪90年代中期结婚时买了自己的第一张金冠床褥，他清晰记得当年工资仅约2000元，而当时买一张床褥需要花1000多元，但他仍觉得超值。买张金冠床褥，几乎成为当时江门人结婚的标配。潘先生说第一张床褥他用了20多年都不舍得换，后来搬新屋时换新床，才一起换了床褥，但依旧买回金冠品牌。潘先生的经历在一定程度上代表了江门人对金冠床褥的喜爱和情怀，同时也印证了金冠床褥产品质量可靠。



←工作人员进行现场作业。

↓金冠床褥连续多年获评消费者信赖品牌。



### 企业改制 自动化运作大大提高生产效率

到了20世纪90年代，由于市场需求逐步扩大，各地的床褥厂如雨后春笋般兴起，市场竞争激烈。而金冠床褥由于机器老化，机制落后，面临改革瓶颈。当时恰逢改革的春风吹来，外海弹簧厂正式从镇办企业转为私营，改名为江门金冠床具有限公司。

改制后的金冠床褥重新焕发活力。为了提高生产效率，他们购买了当时最新的技

术设备，实现了自动化运作，原先车间整个流程需要50人，现在只需5个人就可以了，不仅大大提高了生产效率，也节省了开支。

在销售渠道上，该公司在保持珠三角市场份额的同时，还进一步开拓了港澳地区市场，并受到香港某著名床褥品牌青睐，一直合作20多年。从民用家具、酒店到游轮客房，金冠客户资源多，打开了新局面。

此外，金冠床褥对酒店专用床褥与家用床褥做了细分。考虑到酒店顾客经过一天旅游或者商务洽谈比较劳累，需要更好地休息，因此他们按照人体工程学理念设计酒店系列，采用了软硬适中的床褥，以满足客人的需要，备受赞誉。

### 获得信赖 成为许多家庭的必备床品

经过全面调整后，金冠床褥实现了企业的二次腾飞，且得到不断的提升和发展。如今的金冠床褥已发展为一家具研发、制造、分销和出口的床具产品生产企业。企业产品不仅涵盖酒店套床、弹簧床褥、软床、枕头等众多类别，更引进了高科技设备，装置程序崭新的机器，设有进口电脑绣花机、独

立袋装弹簧机，将科技融入生产当中，始终保持高质量生产，年生产床褥5万张、弹簧5000万支。

由于品质优良，金冠床褥在2000年已成为中国家具协会和广东省家具协会会员，从2002年至今均获得ISO9001国际质量管理体系认证，2008年获得中国产品质量协会

颁发国际质量信用AAA等级证书，并连续多年获评消费者信赖品牌。

金冠床褥，这个于1979年创立的床褥品牌，至今已经积累了40多年的口碑和人气。在这40多年的岁月中，金冠床褥不仅成为许多家庭的必备床品，同时也成为陪伴江门“老少青”三代人的床褥品牌“常青树”。

## 群华路板块将建科创产业聚集区 板块价值有望升级

“周末去看了群华路板块的楼盘，性价比很高，我可能会考虑在这里买房。”上周末，江门楼盘搞起“双十一”花式促销，市民李女士在看楼后，被群华路板块高性价比楼盘“种草”。

据江门市楼市智库数据显示，1—10月市区楼盘住宅网签量排名前十名中，位于群华路板块的龙光龙湖双龙腾著、合生云山帝景均上榜，分别位于第5位和第9位，成交均价分别为7741元/平方米、7535元/平方米。因性价比高，该板块项目被认为是吸引刚需客户“上车”的楼盘。

近日，该板块附近的群华村后山工业区合作开发项目在网公开竞投，由江门鑫园产业成功中标，对该项目进行开发建设。未来，通过该项目升级改造，对群华路片区进行整体规划开发，重点引进文旅、电商、科创等现代服务业企业，打造科创产业聚集区。群华路板块有望焕新，区域价值将进一步升级。

文图 江门日报记者 李银焕



↑蓬江区群华村后山工业区鸟瞰图。

←群华路板块楼盘林立。

### 村级工业区升级改造

蓬江区群华村后山工业区位于群华路群华科技园旁，由A、B两块地组成，总占地面积17379平方米。根据竞投公告，项目为“工改工”性质，升级后总计容建筑面积不少于43000平方米，项目预计总额约3530万元。根据要求，企业中标后需在90天内完成改造范围土地控制调整。

此次中标的江门鑫园产业是以东莞吉盛产业为首的产业投资财团成立的一家产业项目公司。该公司在东莞、清远等地开发投资了多个房地产、产业地产项目。

此前，蓬江区环市街道提出，抓实园区再

造，推动工业振兴。加快推进村级工业园升级改造，通过群华后山工业区升级改造，对群华路片区进行整体规划开发，重点引进文旅、电商、科创等现代服务业企业，打造科创产业聚集区。

也就是说，随着群华村后山工业区升级改造，群华路也将迎来整体规划开发，将打造成科创产业聚集区。

龙光龙湖双龙腾著相关负责人表示，产业的聚集，将吸引更多人才，有利于带动板块楼市的发展。

### 群华路价值优势凸显

除了产业升级改造外，近年来群华路在交通、教育建设上，也利好不断。

在交通方面，板块连接江门主动脉“江门大道”，可快速直达江海、新会、鹤山，贯穿南北直通广佛；距离珠三角环线高速出口约3公里，可轻松畅达大湾区核心城市。此外，大湾区超级大动脉——广佛江珠城际佛山东平新城至江门段争取2023年动工，根据早前方案，该项目拟沿江门大道走线，或将在群华路板块增设蓬江北站。

在教育方面，江华小学群华校区今年9月投入使用，大大提升了板块教育水平。学校位于蓬江区阮院镇灏景园西侧，建筑面积23199平方米，共规划36个班，可提供1620个优质学位。板块内还设置了15个班的公立幼儿园，以及肉菜市场等，生活配套不断完善。

在生态宜居方面，根据江门市自然资源局公示“蓬江区席帽山东侧地段(PJ04-D-02、03)”的控制性详细规划草案，群华路片区定位为中心城区生态型居住区，打造成绿色

活力公园城市示范区。板块拥有难以复制的生态环境，它靠近圭峰山、叱石山主脉，另有席帽山、大推车山等丰富旅游资源，被称为江门的“后花园”。

记者走访了解到，目前群华路在售的楼盘主要有联发悦澜山、龙光龙湖双龙腾著、合生云山帝景，在售均价“7字头”。由于单价低，性价比较高，“群华三小虎”经常排名蓬江一手住宅成交前列。

谈及板块热销的原因，江门市房地产中介服务行业协会会长杨东升表示，“群华三小虎”联发悦澜山、龙光龙湖双龙腾著、合生云山帝景低价促销，产品刚好迎合刚需客户，因而成交量占蓬江区各板块的前列。这个片区基本融入北平新城，随着配套设施的不断完善，这几个开发规模不小的大社区未来可期。

在嘉毅地产总经理邓桐燊看来，群华路作为进出市区的重要交通要道，同时周边有工业园区，承接附近农村人口进城和工业园工人的购房较佳位置，该板块未来发展前景广阔。



### 博士研究生学历人才申请公积金贴息贷款 最高可贷60万元

自9月24日起，我市阶段性提高本科及以上学历人才住房公积金贴息贷款额度。本科及以上学历人才如何享受新政带来的福利？针对市民关心的热点问题，市住房公积金管理中心进行详细解答。

问：阶段性提高本科及以上学历人才住房公积金贴息贷款额度政策的实施时间是如何规定的？

市住房公积金管理中心：2022年9月24日至12月31日期间，我市提高本科及以上学历人才的公积金贴息贷款额度。

问：阶段性提高本科及以上学历人才公积金贴息贷款额度后，各级人才可享受的贴息贷款额度最高是多少？

市住房公积金管理中心：博士研究生学历人才的住房公积金贴息贷款最高贷款额度是我市公积金最高贷款额度的2倍，目前一个人申请最高可贷60万元。

硕士研究生学历人才的公积金贴息贷款最高贷款额度是我市公积金最高贷款额度的1.2倍，目前一个人申请最高可贷36万元。

本科学历人才的公积金贴息贷款最高贷款额度是我市公积金最高贷款额度的1.1倍，目前一个人申请最高可贷33万元。

问：本科及以上学历人才申请公积金贴息贷款需具备什么条件？

市住房公积金管理中心：需提供毕业证书和学信网的“教育部学历证书电子注册备案表”。

问：本科以下学历的职工可以申请公积金贴息贷款吗？

市住房公积金管理中心：本科以下学历的职工可以按照公积金贷款额度申请公积金贴息贷款。

(李银焕)