

# 优惠政策即将到期,购房者可抓住“尾巴”买房 江门楼市明年有望“春暖花开”

2022年进入尾声,多个优惠政策也将于12月31日截止,比如我市阶段性提高本科及以上学历人才公积金贷款政策等。与此同时,多家房企推出优惠折扣活动,如买房送车位使用权、买房送物业费给力优惠,以提振、冲刺全年业绩。

记者走访了解到,尽管受疫情调整影响,市区项目的访客量和成交量有一定影响,但近期仍有不少刚性和改善性住房需求的置业者抓住政策和优惠的“尾巴”买房。

展望2023年,业内人士认为,相信新的一年江门房地产市场将迎来转机,有望“春暖花开”。

文/图 江门日报记者 李银换



▲不少置业者抓住政策和优惠的“尾巴”买房。

▲业内人士展望明年楼市“春暖花开”。

### 江发房地产媒体交流会举行 行进致远 美好与共



江发房地产媒体交流会现场。

江门日报讯(文/图 记者陈祺伟)为增进与媒体之间的交流合作,为江门房地产市场平稳高质量发展积极贡献国企力量,12月28日下午,江门市和兴置业发展有限公司(以下简称“置业发展”)在江发中交·悦山湖营销中心举行“行进致远 美好与共”江发房地产媒体交流会暨战略合作启动仪式,邀请多家业内知名媒体代表交流合作,共话发展。

作为江门城市建设的重要主体,江门发展集团深耕侨都多年,也是我市最早从事房地产开发的国有企业之一。从20世纪90年代的南泉花园、育德商住小区,到如今的江发中交·悦山湖、江发·滨江和院、江发·滨江名院、江发·悦苑等“江发系”品牌项目,这座城市每个角落的点滴蝶变,都镌刻着该集团砥砺前行的身影。

根据市委市政府关于国有资本布局优化改革的部署要求,经过战略性重组和专业化整合的江门发展集团功能定位进一步明确,主责主业更加聚焦。在集团旗下板块企业置业发展负责的城市片区和产业园区开发中,房地产开发业务成为关键环节,其开发的“江发系”品牌项目也已初具规模。10月下旬以来,“江发系”品牌项目联动开展的“置业发展·惠民惠民”活动更是引起各方关注,受到各界好评,取得良好效果,两个月来已累计成交房源110套,成交总金额近1.2亿元。

交流会上,江门发展集团党委委员、副总经理,置业发展董事长卫星就江发房地产业务进行了品牌宣讲,并介绍了未来发展规划。他表示,近期置业发展主动作为,先后拍下蓬江高尔夫地块、鳌庄考场2号地,不断开拓江发房地产版图,同时也在积极整合物业服务资源,打造“江发服务”物业服务品牌,不断将业务向房地产行业上下游延伸,力争在几年内实现房地板块资产突破100亿元的目标。

江门发展集团党委书记、董事长张义栋在致辞中表示,当前房地产行业已进入深度调整期,江门发展集团以国企担当精神积极入局、主动破局、勇开新局,助力江门房地产市场平稳健康发展。他诚邀媒体朋友与江门发展集团加强沟通、携手共进,希望在合作中共同见证“江发”蜕变,讲好“江发故事”,唱响“江发强音”,为江门房地产行业高质量发展贡献国企力量。

活动中,置业发展为媒体代表们颁发了战略合作证书,并就江门发展集团在房地产业的战略布局、品牌打造、业务拓展等方面进行了深入交流。

此次活动,既是江门发展集团正式对外发布品牌品牌的“新宣言”,也是探索地方国企与新闻媒体合作发展的新尝试。今后,江门发展集团将与各界媒体持续密切沟通,实现信息共享、资源互补、合作共赢,携手奋进新时代,助力城市发展。

## A 部分优惠政策即将到期

9月24日,为促进房地产业高质量发展,加大对高学历人才的住房政策支持,我市出台了本科及以上学历人才公积金贷款政策。

9月24日至12月31日期间,本科学历的人才公积金贷款最高贷款额度提高至120万元;在调整全装修新建商品房住房公积金最高贷款额度方面,职工在我市购买全装修新建商品房且符合住房公积金贷款条件的,一个人申请最高贷款额度在现行住房公积金最高贷款额度的基础上增加5万元,两个人或以上共同申请最高贷款额度在现行住房公积金最高贷款额度的基础上增加10万元。以本科生为例,购买全装修新建商品房一个人申请最高贷款额度为38万元。

人才贴息贷款最高贷款额度提高至我市住房公积金最高贷款额度的2倍,个人首套房公积金贷款额度从30万元调整至60万元,两个人或以上申请额度提高至120万元。

在调整全装修新建商品房住房公积金最高贷款额度方面,职工在我市购买全装修新建商品房且符合住房公积金贷款条件的,一个人申请最高贷款额度在现行住房公积金最高贷款额度的基础上增加5万元,两个人或以上共同申请最高贷款额度在现行住房公积金最高贷款额度的基础上增加10万元。以本科生为例,购买全装修新建商品房一个人申请最高贷款额度为38万元。

江门市住房公积金管理中心相关负责人提醒,2023年1月1日起,本科及以上学历人才申请住房公积金贴息贷款,将不再提高贷款额度。2022年12月31日前已审批通过的贴息贷款按原规定执行。需要申请公积金贷款的人才,请尽快向银行申请。

10月1日至12月31日期间,我市阶段性取消首套商业性个人住房贷款利率下限。据悉,目前我市大部分银行对首套商业性住房贷款可享受年利率普遍为3.85%—3.9%,最低的为3.7%。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。如今,首

套房贷利率最低为3.7%,二套房贷利率最低为4.9%。以100万元贷款本金、30年期、等额本息还款计算,平均每月可减少月供约1201元,需偿还的利息总额减少约43万元。“对购房者来说,利率下调后购房可以享受更低的房贷利率,购房者的购房压力再度减小。”美智地产市场研究中心总监张镇兰说。

那么,2023年1月1日起,我市是否将不再实施阶段性取消首套商业性个人住房贷款利率下限?对此,记者咨询了多家银行,多家银行均表示目前暂未收到进一步明确消息,建议购房者如有办理房贷的需求,可尽快向银行申请。

张镇兰观察到,最近不少房企都开始大力宣传年终购房优惠,推出了很多特价房和多样化的促销活动,在全年的销售压力下,发起了年底的冲刺抢收。但由于经过了长期的促销,目前优惠基本维持前期力度为主,很多项目已是“降无可降”。年底对于刚需购房者来说还是比较好的买房时机,各种优惠的叠加能节省更多的成本,但同时购房者也要注意不能只看价格,应尽量选择较为稳

## B 房企优惠力度大

临近年底,江门楼市进入年度销售目标的冲刺阶段。各大项目都不约而同地使出浑身解数,希望能够通过促销提高销量,以实现年终资金回笼。

在蓬江区,博学名苑推出6套特价房,建筑面积约89—128平方米,总价120万—164万元;粤海壹桂府推出10套特价房,单价8741元—12086元/平方米;碧桂园江天元带装修单价只需8416元/平方米起;建发龙光玖云府推出“年终狂欢购 超燃8.5折”活动,买房送车位、送契税、送物业费;越秀星汇观澜推出成交送20年物业费(房款抵扣)、限时送万元家电礼包、送3万元车位券、年末冲刺9.8折等;中国铁建·铁建城推出购房送20年物业费(房款抵扣),成交送5万元车位券和家电等。

在江海区,明泰城推出4套特价房,单价8798元—10600元/平方米;丽日宏都华庭推出成交送家电、3万元车位券、空调4件套等;星海湾华庭推出5套特价房,单价7999元—9465元/平方米;朗晴新天地推出7套特价房,单价7222元—7658元/平方米。

在新会区,大华府富御潭江推出购房送全屋家电的优惠;保利西海岸推出限时总经理特批9.5折、买房送车位使用权、成交参与抽奖有机会赢取豪车等;建发和玺推出6套特价房,单价10339元—16609元/平方米;中梁兰园阁推出5套特价房,单价7758元—8198元/平方米。

展望2023年江门楼市走势,受访的业内人士认为,房地产支柱产业地位再次被重申,围绕供需两端的利好政策

说,今年年底房企优惠力度还是很大的,相比今年其他节点和往年年底,优惠力度更大,一方面是今年受行情及疫情影响,各大房企业绩受一定影响,为抢冲年度业绩,各个楼盘年底促销力度更大,以抢市场份额和客源,同时也让市场信心不断强化。

张镇兰观察到,最近不少房企都开始大力宣传年终购房优惠,推出了很多特价房和多样化的促销活动,在全年的销售压力下,发起了年底的冲刺抢收。但由于经过了长期的促销,目前优惠基本维持前期力度为主,很多项目已是“降无可降”。年底对于刚需购房者来说还是比较好的买房时机,各种优惠的叠加能节省更多的成本,但同时购房者也要注意不能只看价格,应尽量选择较为稳

健的房企品牌。

在力给的购房优惠和政策支持下,不少置业者选择“上车”。“现在房价优惠,买房还送10万元车位券和物业费,再加上房贷利率低,我选择入手了。”12月中旬,市民李先生购买了滨江新区一套建筑面积约141平方米的新房。

年底是项目抢业绩的重要节点,然而,受疫情防控处于调整期的影响,根据美智地产的监测,最近一周市区主要项目的访客量和成交量有所下滑。

不少购房者担心,过了年底促销季,房子会不会涨价?

对此,张镇兰认为,元旦是房企们不可忽视的促销节点,从目前市场情况来看,价格上涨的可能性不大,预计价格将保持平稳。

## C 业内人士:2023年房地产市场将迎来转机

在疫情以及房地产大周期拐点等多重因素的共同作用下,2022年房地产市场进入深度调整期。

近期,中央经济工作会议、国务院常务会议不断释放稳定房地产市场的政策信号,央行、银保监会、证监会等部门密集出台政策措施,改善房企融资环境,稳定房地产市场,行业信心开始修复。

关于明年房地产发展,近期的中央工作会议给出了明确的方向:要确保房地产市场平稳发展,扎实做好保交楼、保

民生、保稳定各项工作,满足行业合理融资需求,推动行业重组并购,有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策,支持刚性和改善性住房需求,解决好新市民、青年人等住房问题,探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

展望2023年江门楼市走势,受访的业内人士认为,房地产支柱产业地位再次被重申,围绕供需两端的利好政策

不断加码并逐步显现,相信2023年房地产市场将迎来转机,走上健康发展之路。

江门市房地产中介服务行业协会会长杨东齐预测,在多重政策的利好之下,2023年江门楼市或将迎来“春暖花开”。分区域来看,2023年,滨江新区由于库存量有所减少,以价换量的促销预计也会减少,而其他区域,尤其是江海区,预计促销力度依然会保持。

张镇兰认为,政策利好不断加码,供给端、需求端、纾困端共同发力,再次

支撑房地产作为支柱产业的重要地位。目前政策底已显现,提振需求端才是未来重点,楼市不能回暖,最终要看的是信心和收入。信心是对房价止跌上涨的预期,而收入就是实实在在的偿债能力。相信随着供给侧对保交楼和优质房企的支持深化,消费者对购房的观望情绪会逐步得到缓解。而江门的楼市,即使市场信心逐步得到修复和改善,但我们认为房地板块的轮动效应依然存在,2023年下半年江门楼市或才将逐渐迎来起色。

### 市区旺街200个灯箱广告位招租

每个5平方米 50个起租  
招租电话:13902886183

### 地产租售

江门日报水店  
华山泉 20元/桶买10送1  
电话:3517777 3556666 6780701 6780702

### 靓房出售

江门保利中花园3楼126平方米,4房2厅,毛胚送1000平方米平台,售220万,电话13822467068

### 饮食娱乐

想结婚 找朋友 找红娘  
18923074899

### 遗失·声明·公告

3502688  
江门市骏诚劳务派遣有限公司遗失《组织机构代码证》正、副本,代码:05996163-1,现声明作废。

## 讲好江门故事 为侨都赋能

主流媒体 贴近群众 服务群众

欢迎订阅  
2023年《江门日报》  
订报热线:3511111 全年订价:540元/份