

以品质为“护身符” 以宜居为驱动力 我市房企迎来“交付力”大考

以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，江门多家房地产开发商以品质为“护身符”，以宜居为驱动力，保障房屋高标准、高质量交付，为品质江门建设“添砖加瓦”。

在行业革新的当下，江门许多品牌开发商脚踏实地，将品质镌刻在细节中，用一砖一瓦搭建起江门老百姓的信赖与支持。

文/图
江门日报记者 李银换



◀房企越来越注重交付品质。



▶业主正在办理收楼手续。



1 近期多个楼盘迎来交付

2022年12月31日，位于蓬江区江侨路板块的博学名苑喜迎首批交付。一地喜庆的红色地毯，暖心的欢迎标语，贴心的交房指引，随处可见的缤纷装饰，到处洋溢着热闹的氛围，将交接仪式感拉满。

交付当天，业主们满怀喜悦的心情来到博学名苑。从进门指引、信息登记，到签署资料、领取钥匙、陪同验房，在每一个交付环节，都有工作人员的热情服务。

2022年12月19日，鹤山址山碧桂园

山水豪园·凤凰郡3栋住宅迎来了正式交付。业主谢先生收到了自己人生中的第一套房。

在交付现场，碧桂园专业的验房团队全程陪同、引导谢先生进行验收，不仅事无巨细一一答疑，还提供细致、专业的协助。无论是电梯、入户门的品牌品质，还是入户之后的墙体、地面等，都引导谢先生认真查验，不放过任何微小细节，让他全方位“检视”自己未来的家。

“我对收房没有经验，还好有验房团队引导验收。”谢先生说，验房时发现了几处小空鼓，没想到验房还没有结束，项目就安排了工程部人员上门现场整改。面对如此迅速的响应，谢先生惊讶不已。

2022年12月23日，美的远洋云著迎来首批交付。1月2日，美的远洋云著业主朱小姐还邀请了专业验房师前来帮忙验房。她说：“精装房要验收的东西比较多，验房师专业点，能发现很多我们发现不到的问题。”

从选房到签订购房合同，从一纸蓝图到实景呈现，从造梦生活走进现实，交房，对于开发商是工程建设的“休止符”，对于业主却是美好生活的“起跳板”。记者走访发现，近段时间以来，我市多个楼盘迎来交付，如博学名苑、鹤山址山碧桂园山水豪园·凤凰郡、鹤山共和碧桂园天麓湖·盈翠苑、美的远洋云著、滨江名院、保利天汇、越秀滨江品悦等。

2 房企注重交付品质

走进博学名苑，小区内绿意盎然，繁花似锦。

据悉，在项目全体同仁的共同努力下，博学名苑为业主实现了提前交付的喜悦，并通过多次升级，为业主实现超出预期的更佳品质兑现。

广东博富投资控股有限公司总裁助理李秀清介绍，在整体市场都在节省成本时，博学名苑反而逆势增加投入，进行大手笔升级增配。由表及里进行全方位升级，给大门楼、南苑和北苑每一栋楼的入户大堂、架空层都进行硬装和软装升级，加上对园林绿化增加丰富树木品种、打造尊贵的业主会客厅、私人式健身会所等，共计10多项升级工程，投入足足超出1000万元。

博学名苑对于品质的执着不止于此，在交付前一个月再度针对多个维度进行

焕新升级。比如，改造南苑门楼左右两侧景观，升级为更尊崇大气的归家礼序；重新铺装园区地面，升级漫步园区的惬意体验；种植高级罗汉松等名贵树木、增加绿植覆盖密度等升级园区内的景观观赏性，只为给业主带来更惬意的品质生活。

谈及逆市增配的原因，李秀清表示：“博富深耕江门，一直坚持打造有品位、有引领、有回忆的精品人居项目。博学名苑本次完美交付，能获得业主们的赞誉肯定，是对项目最大的支持与鼓励。”据悉，2022年6月，博学名苑被中国房协列入第十届（2021—2022年度）“广厦奖”候选项目，成为江门市区第一个入选项目，此奖被誉为房地产界的“奥斯卡”。

“项目不是‘设计什么做什么，而是需要什么设计什么’。”鹤山共和碧桂园天麓

湖项目工程部负责人张汉涛表示，为尽量满足业主使用功能，天麓湖项目至今为止大大小小落实了四五十项细节提升和亮点优化。

碧桂园要求外立面平整、干净、规整，不污染、不咬色。在项目外立面最后成型时，有几面墙出现平整度和色差问题。虽然业主可能不太会察觉到这一问题，但本着对品质的精益求精，张汉涛还是要求施工单位整改。“因为这几面墙是在业主归家的动线上，非常影响小区整体的品质感。”张汉涛说，二次返工难度较大，且需花比较大的成本，这一要求遭到施工单位的拒绝。为此，张汉涛多次找施工单位沟通，要求整改，他也让施工单位以业主的身份到现场感受一下。最终，施工单位答应进场整改。

不仅是在工程施工中把控交付品质，

在交付前的准备阶段，不少开发商也同样做好把关。鹤山址山碧桂园山水豪园·凤凰郡的交付工程师刘瑞峰告诉记者，碧桂园的交付品质团队会对项目进行三次承接查验工作，相当于给房子做了三次“体检”。在三次“体检”之后，碧桂园还会在交付前引进专业第三方机构查验，对小区进行全方位的工程排查和质量验收评估，只有评估合格才允许交付给业主，确保房屋交付质量。

在精益求精的匠心驱动下，房屋甚至可做到“零缺陷”交付，提升业主对房屋品质的满意度。

美智地产市场研究中心总监张镇兰表示，当下买房，想要找到相对安全的房企，“交付力”就是房企硬实力的核心体现。按时交付及提升交付品质，更能得人心。

3 “保交楼”有利于提振市场的消费信心

随着房地产行业进入深度调整期，行业对产品力越发重视，而交付作为其中重要一环，客户对“交付力”也愈发看重。

张镇兰表示，近两年，“保交楼”已成为行业持续发展的关键词，同时也成为各房企的共识，成了挽救消费者信心的最有效方式之一，因此越来越多的房企开始重视自身“交付力”的提升，尤其是部分企业，如期交付且以优质的产品力与“交付力”，从交付房子到交付生活，口碑和品牌都得到更高的认可。

当下，“交付力”已成为房企竞争力的

重要体现，交付能力背后更是充分体现了企业的责任感和使命担当。

房企不只是越来越注重交付品质，还积极与不动产登记部门探索“交房即发证”。其中，2022年12月19日，鹤山共和碧桂园天麓湖·盈翠苑、鹤山址山碧桂园山水豪园·凤凰郡9名业主代表当场收楼，同步领取《不动产权证书》，体验便捷高效的“交房即发证”服务。我市不动产登记部门于2021年先后启动商品房“交房即发证”试点工作，群众购房实现“一手领钥匙，一手领房本”。据统计，截

至2022年6月底，全市共有21个试点楼盘，6514户购房业主同时领取到新房钥匙和《不动产权证书》。

鹤山址山碧桂园山水豪园·凤凰郡业主谢先生在收楼的同时，他还拿到了《不动产权证书》。他高兴地说，以前办理《不动产权证书》需要带上各种纸质证明材料，到窗口办理申请提交，要几个工作日才能拿到纸质证书。如今在现场就能领取，为业主节省了时间和精力。

据了解，要实现“交房即发证”并非易事，这对项目的交付提出了更高的要求。

碧桂园天麓湖及山水豪园项目总经理刘宗旨表示，为了实现“交房即发证”，碧桂园集团提前介入、靠前服务，紧盯交房时限、倒排工期，多次会同自然资源、住建、勘测等部门深入研究、并行审批、同步测绘、同步验收、同步登记发证等流程，最终为业主送上一份“交房大礼”。

“目前购房者信心普遍不足，只有保证交付、保证品质，才能保信心、保希望，对改善预期、提振市场的消费信心起到积极作用。”张镇兰如是说道。

部分存量房贷利率1月1日起下调

百万元房贷月供或能省约200元

江门日报讯（文/图 记者/李银换）不少房贷族迎来一份“新年大礼”。1月1日，部分存量房贷利率启动重新定价，对于此前已转换LPR（贷款市场报价利率）报价方式，并指定1月1日为重新定价日的还贷者，百万元房贷月供预计能省约200元。

2022年全年，与房贷挂钩的5年期以上LPR共下调三次，累计下降35个基点，购房者的负担有望进一步降低。

在刚刚过去的2022年，LPR报价经历了降幅最大的一年，5年期以上LPR一共经历了三次下调：分别是1月20日，从4.65%降至4.6%，下调5个基点；5月20日，从4.6%降至4.45%，下调15个基点；8月22日，从4.45%降至4.3%，下调15个基点。三次调整共计下调35个基点，随后LPR一直“按兵不动”，12月公布的5年期以上LPR报价依然为4.3%。

LPR调降和房贷有什么关系？据悉，从2019年8月开始，央行实行房贷利率新政策，住房房贷利率以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成，也就是房

贷利率=LPR+固定基点。这也意味着，从计算公式看，如果LPR报价部分有所调整，则房贷利率也会相应调整。

新买房的购房者，房贷利率中LPR的报价以最近一个月为准。但众所周知，住房市场中还有许多选择20年期、30年期贷款买房的购房者。对于这部分存量贷款用户，如果选择的是固定利率，剩余贷款期限内的利率不会随着LPR的变化而变化；如果存量选择的是锚定LPR的非固定利率，则每年将有一次利率重新调整：一种是根据房贷起息日，在下一年对应的日期调整房贷利率；还有一种是约定定价周期为1年，贷款利率于下一年1月1日调整，依据上一年的12月5年期以上LPR，确定当年全年的存量房贷利率水平。

记者算了笔账，以100万元贷款金额、30年期等额本息还款的按揭贷款为例，在2022年利率调整之前，LPR为4.65%，月供金额为5156元；2022年最后一次LPR公布以后，2023年LPR将降至4.3%，月供金额为4948元，相较2022年月供减少约200元。



部分存量房贷利率1月1日起下调，购房者房贷月供或将减少。

不过，记者了解到，由于每位购房者的实际房贷利率会不相同，贷款期限也有差异，实际减少的利息也会各不相同。

此外，存量公积金贷款也于1月1日重新定价。江门市住房公积金管理中心表示，对于2022年10月1日前已发放未到期首套个人住房公积金贷款，自2023年1

月1日起按调整后的新利率执行，降幅在0.15个百分点，5年期以下（含5年）2.6%，5年期以上利率调整为3.1%。

在2022年，“首套房贷利率下限放宽”“降首付”“松绑限购限售”等政策持续落地，为购房者带来了实实在在的优惠，降低了购房门槛和压力。

元旦小长假 江门市区楼市表现平稳



元旦小长假期间，有的项目人气较旺。

江门日报讯（文/图 记者/李银换）买房送车位，买房送契税，买房送物业费……元旦小长假期间，市区不少项目延续去年年底的优惠力度，楼市表现平稳。

元旦小长假期间，记者走访市区多个楼盘发现，市区多盘有营销动作或推出购房优惠活动，吸引意向客户。总体来看，元旦楼市冷热分化，部分热盘人气较旺，2022年12月31日，记者在位于蓬江区江侨路板块的博学名苑看到，现场有多组访客；1月2日，在美的远洋云著，有不少购房者前来咨询购房。

据美智研究院监测，由于刚经历了年终促销，今年元旦小长假市区各大楼盘主要仍是维持前期水平的促销活动，其宣传力度有所减弱。假期期间市区主要项目的上访问量及成交量表现

较为平常，部分热门项目环比成交有所上升，但幅度有限。整体表现仍以平稳为主。

尽管在去年年底，不少开发商表示“回收优惠”“全线涨价”等，但记者走访发现，元旦小长假期间，不少项目均保持着去年年底的优惠力度。比如，建发风光云府依然推出买房送车位、买房送契税、买房送物业费优惠。有的项目宣称过了1月3日，全线回收3%的优惠。

对此，美智地产市场研究中心总监张镇兰认为，就目前市场情况来看，预计价格将保持平稳，价格上涨的可能性不大。不过业内人士梁先生认为，年终考核过后，新一年的考核任务会重新计算，营销部门也会制定新一年的营销计划，也许会取消优惠折扣恢复原本的售价，也许优质板块的项目会稳健提高售价。

2023年 有哪些值得期待的新楼盘？



江发置业望高尔夫项目实景图。

2022年，市区出让的商住用地不算多，如无意外，这些地块或将于2023年入市。对于购房者来说，纯新盘的推出意味着购房有更多的选择。那么，2023年有哪些值得期待的新楼盘，一起来看看吧。

文/图 江门日报记者 李银换

海悦天玺

该地块作为望江靚地，建设用地面积39751.55平方米，自去年12月被海悦集团竞得以来备受关注。该地块周边配套成熟，南临西江，北眺望高尔夫果岭，景观得天独厚。

现场规划图显示，项目共有9栋高层住宅，其中6栋是32层

高，3栋是29层高。海悦集团负责人表示，海悦集团将以顶级的设计团队，为江门市民带来引领未来的顶级豪宅，重塑江岸人居典范，打造全新的“西江名片”。

地址：蓬江区滨江大道西侧、岭江一品华府以南地段。

绿城滨江大道项目

项目建设用地面积81895平方米，分两宗地块开发，整体来看，地块素质不错，一线临西江。该地块是2021年由江门市滨江建设投资管理有限公司分别以总价30060.38万元、77861.16万元拿下的，折合楼面

地价分别为约5114元/平方米、5200元/平方米。据悉，该项目或采用高低配产品布局，既有无遮挡一线望江高层豪宅，也有合院墅级产品。

地址：蓬江区滨江大道与华泰路交会处。

江发置业望高尔夫项目

该地块是2022年市区供应面积最大的商住用地，建设用地面积103918.15平方米，折合楼面面积约4800元/平方米。从位置来看，地块位于高尔夫球场西北侧，邻近江侨路、华泰路、滨

江大道等重要路网。周边有珠江御景山庄、上城铂雅汇等住宅小区，居住氛围成熟，生活、休闲娱乐、教育、商业配套齐备。

地址：蓬江区雅趣环地段。

骏景湾天悦

2022年6月底，骏景湾以总价41169万元、折合楼面地价5010元/平方米拿下该地块，是2022年新会首宗成功拍出的商住用地。该项目建设用地面积32869平方米，规划方案显示，项目规划14栋住宅楼，17—30层高，一字楼，是少有的两梯两

户设计。另外，项目配有养老服务设施、党群服务中心、社区服务中心等，周边有新会万达广场、美吉特广场、梅江生态园等，生活比较便利。

地址：新会枢纽新城明德二

博荟苑

2022年底，怡福和银海竞得该地块，建设用地面积28796平方米，该地块与正在规划建设的新会华侨实验学校相邻，折合楼面地价4506元/平方米。

近日，该地块进行备案，根据备案信息显示，项目暂定名为博荟苑，项目计划投资约8.9亿

元，总户数672户。此外，新会枢纽新城江门广雅学校旁一宗商住用地也被这两家房企竞得，预计该地块于今年亮相。

地址：新会枢纽新城今华路南侧、吉祥南路东侧。