

披荆斩棘 “韧性”前行 ——2022年江门楼市发展报告



2022年,房地产业经历了极不平凡的一年。这一年,在疫情及房地产大周期拐点等多重因素的影响下,房地产市场进入深度调整期,挑战前所未有,变局无处不在。这一年,房地产市场波澜起伏,房企在危与机中寻求破局。这一年,因为利好政策的支持,又让人看见楼市回暖的曙光。正是风起云涌之时,行业在不断校准航向,重构新的发展模式,房企也在主动转型,谋求更多破局可能。

策划/朱卫星 统筹/陈根伟 文图 江门日报记者 李银侠



1

关键词:波澜起伏 多次政策调整成楼市向上力量

2022年,江门房地产市场波澜起伏,与全国房地产市场的走势基本一致。在江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉看来,2022年,江门房地产市场经历了“不容易”的一年。她表示,在疫情冲击、市场调整等影响下,房地产市场多方承压,供应端和需求端的活跃度都较低。在需求端较弱的情况下,2022年,房地产政策进入全面宽松周期,监管部门多次出台利好政策,从支持需求端到支持供应端,政策力度不断加大。根据中指研究院统计,2022年全国超300个省市出台政策近千条,达到近年峰值。央行、银保监会及证监会等部门,从信贷、债券、股权三方面“三箭齐发”全面支持房企融资,支持民企融资,“金融16条”、预售资金监管新政、支持房企股权激励等陆续出台,帮助优质房企恢复经营“造血”功能。



一系列楼市新政的实施,激活江门楼市。图:江门日报记者 李银侠

2

关键词:提振信心 本土房企迎来发展机遇

土地与房子,就像面粉与面包的关系。土地市场的变化将很大程度上决定新房市场的发展。2022年,我市挂牌出让的多家地块均由本土房企竞得,本土房企重回土拍市场“主场”。6月29日,广东骏景房地产集团竞得板桥新城明德二路北侧、梅江北路东侧地块,成交总价约4.1亿元,折合楼面地价约5010元/平方米,这是该会2022年推出的首宗商住用地。11月3日,江门江投置业投资有限公司以总价约10.7亿元竞得位于蓬江区滨江新区猪圈湾一宗商住用地,折合楼面地价约4800元/平方米。12月2日,海悦集团以总价约5.17亿元竞得蓬江区滨江新区一宗商住用地,地块位于滨江大道西侧、岭江一品华府以南地段,折合楼面地价约5200元/平方米。11月13日,新会银海发展和怡福地产两家房企以总价约3.2亿元联合竞得新会板桥新城今年路南侧、吉祥南路东侧地块。12月15日,这两家房企再度联合以总价约3.5亿元竞得位于板桥新城江门“暨学校旁一宗商住地……每一次商住用地的成交,都让市场“热闹”起来。而在这一背后,则是彰显了房企看好江门房地产市场的信心和远见。

3

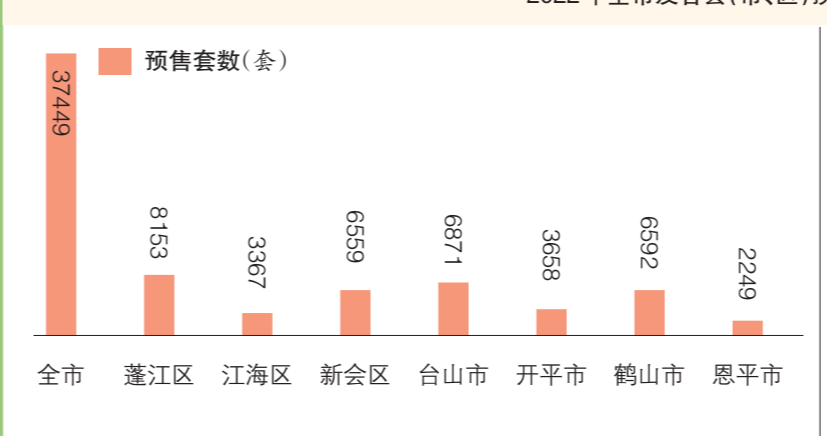
关键词:拨云见日 2023年楼市有望企稳向好

房地产市场低位徘徊的态势将持续多久,楼市何时拨云见日?虽然2022年江门楼市面临着诸多困境,但机遇也在纷至沓来。在众多政策的“组合拳”下,市场预期正在逐渐向好,房企资金进一步缓解,购房者信心有所修复,楼市支持刚性和改善性住房需求,保交楼、稳民生、保稳定“和金融服务实体经济”逐步修复,政策利好不断加码,供给端、需求端、纾困端同发力,再次支撑房地产行业作为支柱产业的重要地位。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,即市场信心逐步得到修复和改善,但房地产板块的轮动效应依然存在,2023年下半年江门楼市或将逐渐迎来起色。

2022年江门卖出46107套一手住宅 蓬江区量价均居榜首

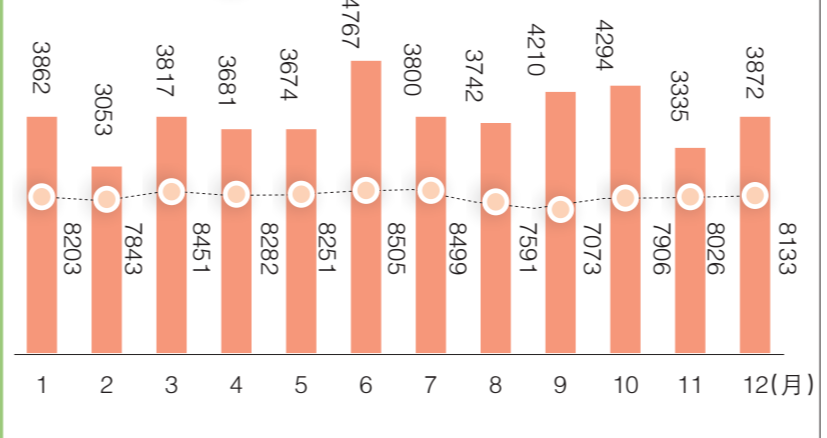
在房地产行业经历深度调整的2022年,江门市房地产市场取得怎样的成绩?1月11日,江门市住房和城乡建设局公布2022年1—12月房地产市场主要数据。数据显示,2022年,全市一手住宅成交46107套;一手住宅成交均价8073元/平方米,其中,蓬江区一手住宅成交9697套,成交均价为10213元/平方米,量、价均居各县(市、区)榜首。一组组数据的背后,蕴藏着2022年江门房地产市场的走势。对此,本报采访业内专家进行深度剖析,让你读懂2022年江门楼市。

数据 2022年全市及各县(市、区)预售住宅套数



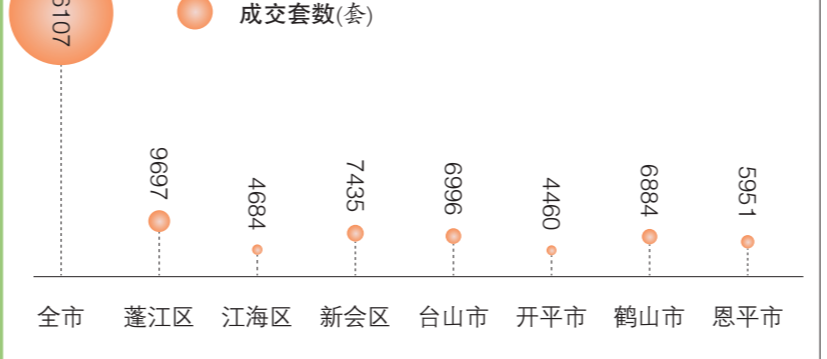
从整体情况来看,全市一手住宅预售37449套。其中,蓬江区的预售数量最多,为8153套。据美智研究院监测,2022年蓬江区共6个纯新盘拿证入市,其中滨江新区有2个。从年度供应来看,蓬江区供应量最多的区域为滨江新区,新增住宅预售超5000套,另外部分热门项目年内多次拿证,如骏景湾、滨江湖峰、龙光龙湖天幕、万科金域华府、越秀碧汇观澜等。但全市住宅整体供应量同比仍有下跌,主要原因是受市场下行影响,一方面是新增减少,加上房企推货意愿降低,取证速度放缓,另一方面是全市住宅库存量仍处较高水平,多个地区去化周期超20个月,整体以去库存为主。

2022年1—12月全市一手住宅成交量及成交均价走势



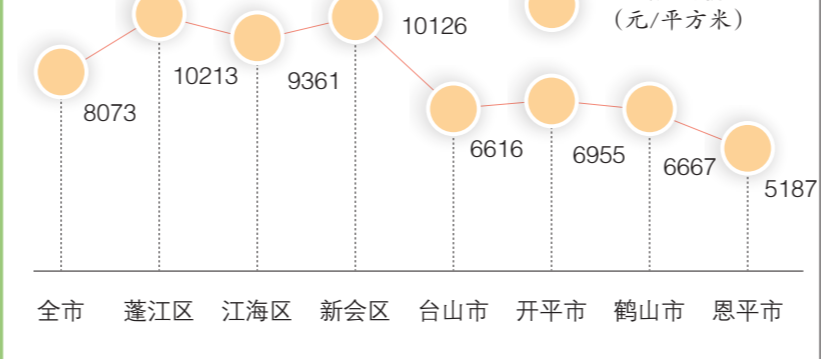
梳理2022年1—12月全市一手住宅成交量及成交均价走势可知,6月是全年成交量最高,以及成交均价最高的一个月。江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉以“起伏不定”来概括2022年1—12月楼市走势。2022年6月,江门迎来了利好政策,主要是暂停限购,首套房贷款利率降至最低4.25%,首付低至两成,由于买房成本、购房门槛、房贷利率的降低,使相当一部分刚需置业需求得到释放。另外,再加上6月各房企项目冲刺年中目标任务,推货增多,促销力度加大,在此双重因素叠加作用下,进而拉动了市场的成交量。下半年以来,受到疫情、全球经济环境等因素的影响,房企加大促销力度,“以价换量”成为2022年下半年的主调。

2022年全市及各县(市、区)一手住宅成交量



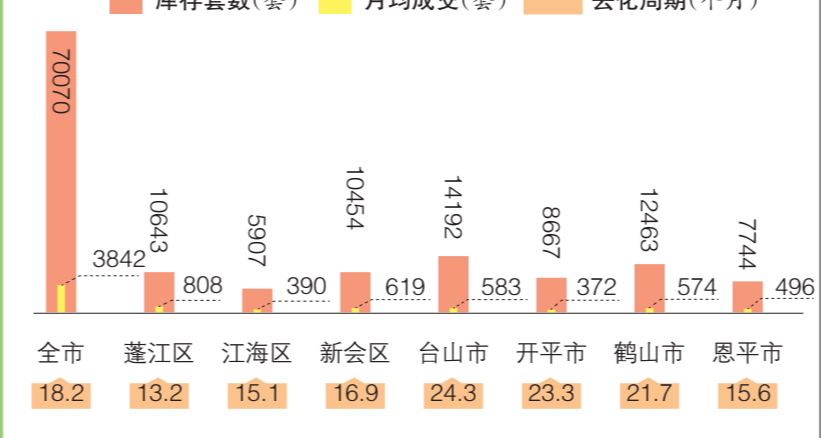
2022年全市共卖了46107套一手住宅。从同比增幅来看,只有蓬江区同比有所增长,且增幅达20.8%。美智地产市场研究中心总监张镇兰分析称,蓬江区是江门的中心城区,其中滨江新区更是未来的城市CBD中心,新房成交大集中在此,随着近年来的高速发展,滨江新区逐渐成为大置业首选的优质区域。此外,2022年,蓬江区还举办了一系列促消费活动,打出消费活动的“组合拳”,积极应对疫情影响,有效提振了房地产消费市场的活力。

2022年全市及各县(市、区)一手住宅成交均价



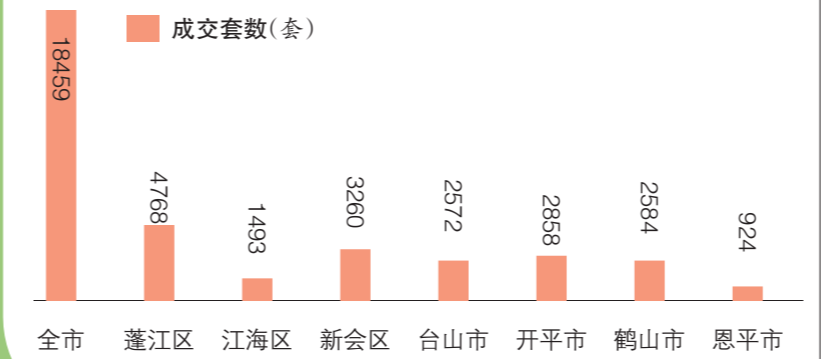
2022年全市一手住宅成交均价为8073元/平方米,同比上涨2.7%,整体来看较平稳。其中,蓬江区、新会区成交均价均超10000元/平方米,蓬江区一手住宅成交均价为10213元/平方米,区域最高。张镇兰认为,总体来看,2022年,江门楼市表现平淡,各大房企持续采取以价换量的营销策略,为吸引客户到访,价格不断下降。尤其部分滞销和尾盘清货项目,整体价格降幅明显。

2022年全市及各县(市、区)一手住宅库存情况



2022年全市一手住宅库存70070套,为2020年12月底以来最低,同比下降10.3%,各县(市、区)库存量均有所下降。库存的下降,在一定程度上有利于供求关系的平衡。库存可供消化周期体现着区域市场的供求关系——周期越短,供应越紧张,价格越坚挺;周期越长,供应越宽松,价格越疲软。从计算得出的数据可知,目前全市一手住宅可消化约18个月,供略大于求。中国社会科学院城市与竞争力研究中心认为,房地产库存去化周期的合理区间在6—18个月。张镇兰分析认为,首先是供应的缩减,其次受恩平个别项目非正常交易房屋集中网签影响,库存量明显下降。区域上看,虽然各县(市、区)库存套数同比均有减少,但台山、开平、鹤山的去化周期仍处高位,主要原因是受疫情影响,港澳侨胞和外地人购房减少,导致三个区域的成交量同比降幅较大。

2022年全市及各县(市、区)二手房成交情况



2022年全市共成交18459套二手房。除了台山、恩平外,其他县(市、区)二手房成交量同比均有所下跌。新会区总经理柯福泉表示,2022年尽管二手房贷款政策有所放松,如对贷款比例、审批要求有所放松,但受市场环境影响,二手房市场的营销需求,不过可喜的是,自2022年6月以来,二手房市场已逐渐回暖,以该公司为例,近几个月二手房成交量有较大增幅。2022年我市二手房市场呈现出两个特点:一是五六十万元以下的二手房成交量占比较高;二是别墅、大平层等二手房逐渐受青睐。在银行对于二手房贷款政策不断放松的情况下,相信会刺激二手房的成交。

2022年全国楼市政策大事记

- 1. 保交楼: 2022年7月28日,中共中央政治局召开会议指出,压实地方政府责任,保交楼、稳民生。这是中央政治局会议首次提及“保交楼”。针对“保交楼”涉及的资金问题,2022年8月29日,由央行指导,国家开发银行、中国农业发展银行等政策性银行推出“保交楼”专项借款,专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。
2. “三箭”齐发: 2022年,地产融资“三支箭”——信贷支持工具、债券融资支持工具、股权融资工具建设,为房地产市场企稳提供极大支持。
3. 支柱产业: 行业定位决定政策导向,近期房地产再度被重申为“国民经济支柱产业”。
4. “五限”松绑: 2022年可谓是房地产政策松绑大年,以限购、限售、限价、限售、限商为主的“五限”松绑成为主流,并经历了从三四线城市到二线城市再到热点城市的发展路径。
5. 房贷利率: 2022年,央行三次下调贷款市场报价利率(LPR),以求刺激房地产市场需求。2022年内LPR共出现三次下调,为两次“双降”,一次“单降”。1年期LPR从3.8%下落到3.65%,5年期以上LPR从4.65%下降到4.3%,降幅分别为15和35个基点。
6. 出台“十四条”: 9月底起,试点推行以抵押登记变更为特点的同贷同还“二手房”带押过户”模式,降低二手房交易成本,通过盘活二手房促进一手房去化。
7. 推行二手房“带押过户”模式: 9月底起,试点推行以抵押登记变更为特点的同贷同还“二手房”带押过户”模式,降低二手房交易成本,通过盘活二手房促进一手房去化。
8. 发布《住房发展“十四五”规划》: “十四五”期间,全市计划新建商品住房28万—33万套,筹建公共租赁住房500套,保障性租赁住房1万套,新增发放租赁住房补贴1000户。
9. 加强预售资金监管: 出台《江门市商品房预售资金监管办法(征求意见稿)》,规范商品房预售资金监管,保障地产项目竣工验收交付。
10. 优化普通住房标准: 8月起,市区享受优惠政策普通住房面积标准调整为“单套住房建筑面积144平方米以下或单套住房套内建筑面积120平方米以下”,支持改善性住房需求。

2022年江门主要房地产政策回顾

- 1. 出台“十四条”: 9月底起,试点推行以抵押登记变更为特点的同贷同还“二手房”带押过户”模式,降低二手房交易成本,通过盘活二手房促进一手房去化。
2. 实行限售政策: 从2022年6月1日起,在我市蓬江全区、江海区、新会区会城街道购买新建商品住房的,实行限售政策,购房人须在办理合同网签满3年后方可转让。
3. 落实好差别化住房信贷政策: 6月,合理确定我市限购区域住房贷款的最低首付比例,对无房、无贷款记录的居民家庭购买普通住房最低首付比例由30%调整为20%。
4. 加大住房公积金支持: 3月起,阶段性提高住房公积金贴息贷款额度10%,其中,高学历人才再上浮15%—5%;9月初起,暂停轮转放款,恢复常态发放;9月底起,提高本科及以上学历人才住房公积金贴息贷款额度,提高全家装修新建商品房住房公积金最高贷款额度,实施高层次人才住房公积金优惠政策;10月起,首套房住房公积金贷款利率下调至3.1%等。
5. 举办促销活动: 我市举办“2022 江门夏季促消费活动”,发放9000套、总价值3700万元的购房消费大礼包。
6. 优化普通住房标准: 8月起,市区享受优惠政策普通住房面积标准调整为“单套住房建筑面积144平方米以下或单套住房套内建筑面积120平方米以下”,支持改善性住房需求。

2022年江门主要房地产政策回顾

- 1. 出台“十四条”: 9月底起,试点推行以抵押登记变更为特点的同贷同还“二手房”带押过户”模式,降低二手房交易成本,通过盘活二手房促进一手房去化。
2. 实行限售政策: 从2022年6月1日起,在我市蓬江全区、江海区、新会区会城街道购买新建商品住房的,实行限售政策,购房人须在办理合同网签满3年后方可转让。
3. 落实好差别化住房信贷政策: 6月,合理确定我市限购区域住房贷款的最低首付比例,对无房、无贷款记录的居民家庭购买普通住房最低首付比例由30%调整为20%。
4. 加大住房公积金支持: 3月起,阶段性提高住房公积金贴息贷款额度10%,其中,高学历人才再上浮15%—5%;9月初起,暂停轮转放款,恢复常态发放;9月底起,提高本科及以上学历人才住房公积金贴息贷款额度,提高全家装修新建商品房住房公积金最高贷款额度,实施高层次人才住房公积金优惠政策;10月起,首套房住房公积金贷款利率下调至3.1%等。
5. 举办促销活动: 我市举办“2022 江门夏季促消费活动”,发放9000套、总价值3700万元的购房消费大礼包。
6. 优化普通住房标准: 8月起,市区享受优惠政策普通住房面积标准调整为“单套住房建筑面积144平方米以下或单套住房套内建筑面积120平方米以下”,支持改善性住房需求。