

# 促进市场健康运行 助推行业高质量发展

2022年,房地产业经历了极不平凡的一年。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。江门地产人迎难而上,韧性生长,促进江门房地产市场平稳健康发展。

新春新气象!1月28日,广东新春第一会——全省高质量发展大会隆重召开,房地产行业成为讨论的焦点之一。作为链条长、涉及面广的行业,房地产成为国民经济的重要支柱,也是稳就业、保民生的重要抓手。2023年是全面贯彻落实党的二十大精神的关键之年,高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。如何促进房地产市场平稳健康发展备受社会各界关注。

今日,本报推出“奋跃而上 万象回春——2023年江门楼市新春访谈”。市住建局、多个行业协会、房企代表们,畅谈2022年的成绩、经验,把脉2023年楼市走势,以共同促进房地产市场的良好循环和健康发展,助推房地产行业高质量发展。

文/图  
江门日报记者 李银焕 陈祺伟  
通讯员 王如朋 梁佳欣 赵慧敏



## 江门市住房和城乡建设局 副局长林锡安: 坚持“房住不炒” 促进房地产行业高质量发展

2022年,我市坚持“房住不炒”定位,因城施策,适时推出了“促进高质量发展14条”“限购改限售”、降低房贷首付比例和利率、加大住房公积金支持、发放购房消费券、优化普通住房标准、推行“交房即发证”和二手房“带押过户”模式等一系列政策,市场表现强劲,主要指标均居全省中上游。

迈入新征程,展现新作为。我市房地产市场经过一段时间的理性调整和风险防范,行业发展到了关键的一年。2023年,我们将继续坚持“房住不炒”定位,积极促进房地产业高质量发展。

一方面,多措并举为企业纾困减负。一是加大金融支持力度,落实落细“金融16条”等支持政策;二是促进项目提速增效。容缺办理报建手续,深化分阶段办理施工许可,阶段性下调人防异地建设收费标准,提升预售资金使用效率。

一方面,大力促进合理住房消费,支持居民刚性和改善性住房需求。引导房企开展各类促销活动,发挥侨乡优势,向港澳同胞进行精准宣传推介。落实首套住房商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制和换购住房退税政策,为以旧换新、以小换大、生育多子女家庭住房消费提供便利;大力推进新建商品住房全装修品质建设,提升新建商品住房全装修销售比例和住宅居住品质。

## 搭建发展平台 引导行业规范发展 江门市房地产业行业协会会长叶泽权:

2022年,我市房地产市场跌宕起伏,进入深度调整期。

江门市房地产业行业协会秉承“沟通桥梁、行业之家、政府助手”的理念,为政府部门、行业企业和会员单位提供优质服务,充分发挥党建引领作用和协会的政企桥梁纽带作用,搭建“共商共建共享”发展平台,积极引导行业规范发展,共同助力行业持续稳定健康发展。

去年,协会通过调研,聆听会员和企业声音,关注行业痛点、难点问题,如商品房价格备案、开发资质换证、促消费等问题,向政府相关部门反映行业意见,切实解决行业、企业需求。

去年,协会以促消费、扩内需、稳楼市为宗旨,激发江门房地产市场活力,如举办2022江海夏季消费欢乐节、新会区城市提质成果展暨2022年房地产品展销会、鹤山市城市建设成果展暨2022年房地产品博览会等,助力房地产行业平稳健康发展。

踔厉奋发启新程,笃行不怠向未来。2023年,在确定房地产行业仍然是支柱产业后,从国家到地方,促进房地产消费的各项鼓励性政策将加快出现,房地产行业将进入到一个新的周期。此前积压的购房需求,将得到释放。在坚持“房住不炒”定位,因城施策稳地价、稳房价、稳预期的背景下,今年我市楼市有望加速复苏,实现量升价稳的良好局面。

今年,房地产行业要实现高质量发展,一方面,要注重政策的延续性和前瞻性,从长远角度考虑实现房地产行业良性循环和健康发展;另一方面,企业要把产品做好,提升人居品质,以不断满足人民群众对美好生活的需要。



## 擦亮国企品牌 为城市提质添砖加瓦 江门市和兴置业发展有限公司董事长卫星:

初心如磐,奋楫笃行。乘着国企改革三年行动东风,2022年9月1日,江门市和兴置业发展有限公司(简称“置业发展”)正式挂牌,主要负责江门发展集团城市片区及产业园区板块业务,其中地产业务是重中之重。

2022年,面对楼市深度调整、市场竞争激烈的局面,置业发展勇于尝试、多措并举推进在售项目销售,取得显著成效。项目建设方面,江发·滨江和院、江发·滨江名院获得“省优”荣誉。这些成绩的取得,为打造“江发系”地产品牌奠定了良好基础。

继往开来,步履不停。全省高质量发展大会披露了许多房地产市场的利好信息,为整个行业提振了士气、激发了激情,也坚定了置业发展推动房地产业务高质量发展的信心和决心。2023年,我们将锚定高质量发展首要目标,发扬躬身入局、敢于斗争、善于斗争的精神,全力打造具有行业竞争力和影响力的国企地产品牌,助力城市高质量发展。

一方面,展现国企担当,开发更多品质国企好房,让老百姓买得放心,住得舒心,为我市房地产市场平稳健康发展贡献国企力量。

一方面,擦亮国企品牌,推动城市片区、产业园区地产开发项目齐头并进,打造优质标杆项目,持续扩大“江发系”房地产品牌规模和影响力,为城市提质添砖加瓦,为“园区再造”增势赋能。

另外,做优国企服务,通过“江发服务”品牌的高标准管理、高水平服务,为保障楼盘品质、长期优质服务保驾护航,以国企情怀为老百姓打造安居乐业的幸福家园。

## 壮大会员队伍 促进房地产行业健康发展 江门市房地产中介服务业行业协会会长杨东升:

艰难方显勇毅,磨砺始得玉成。2022年,为促进我市房地产二手房市场平稳健康发展,协会多次组织中介机构与渠道公司进行经营沟通会议;多次与住建部门、银行等金融机构进行协调沟通,争取放宽贷款限制政策,促进二手房成交。

2023年,伴随着疫情防控进入新阶段,经济复苏回暖,房地产政策放宽,购房者信心恢复,今年房地产行业将显著修复,有效拉动经济增长。协会将把握机会,加强与会员单位沟通,发展更多中介机构加入协会,壮大协会会员队伍,促进房地产行业良性循环和健康发展。

房地产业是关系百姓安居的重要行业,促进我市房地产行业实现高质量发展势在必行。建议进一步放宽刚需与改善型购房政策,如降低二套房首付比例与贷款利率,以更大力度、更多优惠、更小成本精准支持合理住房需求;加大对本土房企与品牌口碑好的大型外来房企的金融政策支持力度,增强房企信心,鼓励其高质量打造楼盘环境、物业管理等;对地理位置优越、景观好的地块,要适当调整控规,支持实力房企打造出真正体现人民幸福生活水平的高端产品。尤其建议调整“豪宅线”的单元面积界定,更好满足改善型住房需求;在土地招拍挂方面进行策略调整,努力保持房地产供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定,才能确保实现稳地价、稳房价、稳预期;加强对中介机构、从业人员的监管。

展望2023年,江门市房地产市场一定向好发展,新房有望量涨价稳略升,二手房成交量同比也将有所增长。



## 紧跟形势 争做高质量发展的先行者 博富控股董事总裁黎响:

2022年,我们为博富名苑、博学名苑两大项目1200多户业主提前实现了高品质交付,博学名苑、博富、福美城两大项目更是成功列入“广厦奖”候选项目,分别成为江门市区及台山首个获得这一殊荣的项目。同时,在去年市场最艰难的时刻,我们还前瞻性地完成了福美城项目从建设到销售的谋划。

展望2023年,我们计划从以下三方面着手,为江门人打造美好人居生活,实现企业高质量发展。

一是坚信高品质的力量。在我省高质量发展的大形势下,房企在质量端方面将有较大的发展空间,博富作为深耕本土的实力房企,将紧跟大局和形势,争做高质量、高品质的先行者和实践人。

二是形成高品质的力量。我们将以高品质为切入点,对标“广厦奖”标准,不断提升产品力,加强优秀人才的补充,以良性竞争打造高质量的人才队伍,从而在产品口碑、人才管理两个维度形成高品质的力量,助力企业高质量发展。

三是张力和成就高品质的力量。去年11月,台山市高品质新居住示范区启动,成为台山城市高质量发展的重要里程碑。博富是率先投身该区域建设的企业之一,在推动区域内配套完善和资源整合方面取得重大进展。接下来,在高质量发展的大前提下,博富将继续通过打造标杆,引领和带动所在区域价值提升,成就区域发展的高品质力量,实现企业成长与城市发展的“双向奔赴”。

随着政策的利好,疫情防控进入新阶段等因素叠加,江门楼市在春节以来呈现出较为明显的回暖。我认为,这一轮的调整尚未完全结束,2023年,整个行业还会继续呈现分化的现象,强者恒强、优胜劣汰的趋势将更加凸显,那些产品品质强、资源整合能力强、保持稳健发展的房企将在高质量发展的浪潮中迎来新的发展机遇。在此前提下,购房者在置业时不仅要考虑价格的因素,更应优先选择高品质的房企品牌和高品质产品。

## 优化营商环境 助力行业发展 江门市装饰建材行业协会执行会长兼秘书长蒋武柳:

2022年,江门市装饰建材行业协会坚持党建引领,在主管部门的指导下,党支部、商学院、妇联“三驾马车”联动,发挥联动效应。一是先后与江门市第二人民医院、江门市口腔医院、江门开放大学、江门融顺驾校等签约共建单位,力所能及地为会员服务;二是在市妇联的指导下,继续参与第七届“微公益”,为3户困难家庭改善居住环境,发挥协会的公益慈善作用;三是在疫情期间,协会党支部带领党员、入党积极分子及协会会员加入义工队伍中,不仅开展多场义工活动,还向新会区高、中风险地区人员捐赠慰问物资、生活日用品等,慰问市中心医院蓬江分院(市第二人民医院)一线医护人员。

去年,在社会各界的支持和各会员单位的努力下,协会从原来的宏大路搬迁至利家城,进一步提升协会的凝聚力和整体形象;协会党支部还实现了顺利换届,并荣获“全国工商联先进基层单位”和“广东工商联法律服务示范点”荣誉称号,可谓喜事连连。春回大地,万物复苏。2023年,江门市装饰建材行业协会将迎来生机勃勃的一年,协会将积极响应国家和省有关高质量发展的要求,不断优化营商环境,助力行业发展。

2023年,协会将延续“一会一品牌”的优势项目举办“第六届家博会”,将不定期举办多场商学院专题讲座和学习分享会,并会继续申报市妇联“江门微公益”等慈善项目,以多元化全方位发展,增强会员之间的凝聚力,建立更多共享平台,为会员企业和江门装饰建材行业高质量发展保驾护航。



## 践行央企责任担当 持续焕新“城市封面” 鹤山中核·和悦府营销经理姜楠:

星光赶路,踏石留印。2022年,央企中核兴业正式开启深耕粤港澳大湾区重要节点城市——江门。

中核·和悦府,从2022年4月营销中心开放到6月项目正式开盘,历经近百个日夜的匠心锤炼,首次开盘即成为鹤山市开盘成交量最高的项目。2022年,项目实现了首期6栋楼整体开发,向业主展现了真正的“央企速度”与“央企实力”。

作为鹤山首个央企开发商,中核兴业始终牢记国企央企的身份,不断提高政治站位,更好地发挥中央企业重要支柱作用,坚持贴合国家战略导向,践行央企社会责任。展望2023年,我们将以实际行动助推行业高质量发展。

持续助力共和城市化进程。项目规划有高层住宅、幼儿园、超2万平方米商业、品牌酒店等全业态,以更优的居住空间、更全的生活配套、更高标准的品质,焕新“城市封面”。

坚守高标准房屋质量品质。严格按照“高标准、高质量、高要求”的建造思路,细化施工排期,严控施工节点,确保工程质量。以实际行动,让幸福“家”如期而至。

着力提升现场服务品质。以“严格培训、高标准服务”保证现场品质。通过定期组织物业、销售等专业技术培训,从而实现听觉、视觉、味觉、嗅觉的“四维”触点服务。

多元商业焕新城市格局。通过项目自建约2万平方米的多元商业,引进一线品牌商家进驻,不仅树立了项目大盘形象及城市(领头)地位,更助力改变了中欧合作区的商业格局。

