

仅相隔一天,购房者享受不到3万元物管费优惠
楼市回暖助推房价上涨?

“2月27日凌晨价格再调升1%”“3月1日起全线产品价格再调升1%”“全线涨价300元/平方米”“明日封盘,调升价格,3月1日再会”……上周末,不少楼盘都打出即将涨价的口号。在我市楼市加速回暖的背景下,这样的集体官宣,究竟是噱头还是真涨?对此,记者进行采访。

文/图
江门日报记者 李银换



近段时间以来,不少楼盘营销中心现场人气明显提升。

现象
房企取消部分优惠 房价真上涨了

市民小源(化名)近期一直在看房,在多番对比后,他看中了蓬江区甘化板块一个项目。看房后考虑了一天,他决定“上车”,结果发现前一天说赠送的3万元物管费已经取消了,而且不管怎么申请,都没有这个优惠。原本以为取消优惠是个套路,没想到竟然是真的。小源无奈地说。

小源遇到的问题,不是个例。记者梳理发现,日前发布涨价通知的有骏景湾誉峰、明泰城、建发玖云府、合生云山帝景、骏景湾文悦府、美的远洋云著、粤

海城、江海保利大都汇、帕佳图观龙等,涨幅在1%—5%不等。以一套100万元的房子为例,价格上涨1%—5%,意味着房子总价上浮了约1万—5万元。
房地产中介赵耀东留意到,近段时间,很多楼盘都回收了部分优惠,比如原本送人防车位使用权,现在不送了,改送几万元的车位券。有的楼盘价格略有上涨,涨幅达3%—5%。
美的远洋云著项目策划经理黎毅雄告诉记者:“自3月1日起,我们项目价格约上调5%,一方面是市场回暖,另

一方面我们的价格已经触底,再加上小区已陆续交付,在售的是一线河景房源,哪怕涨价也是物超所值的。”
裕隆地产副总经理李艳芳告诉记者,与以往楼盘宣称“涨价”不同,这次可以说是真涨价,不过涨幅不大,只是合理调整,所以购房者不会有明显的感觉。除了房价的调整外,开



部分楼盘营销中心发布涨价信息。

发商也在回收部分优惠。
美智地产市场研究中心总监张镇兰表示,据了解,楼盘输出价格上调首先主要是收回前期的折扣,取消送家电、管理费、车位或车位券等。其次,近两周各大楼盘的优惠信息明显减少。

探因
涨价底气来源于楼市回暖

“热卖不止,涨势难挡”,从楼盘涨价海报可知,楼盘涨价的底气主要源于楼市回暖。

2月楼市一反常态,“淡季”变“旺季”,楼盘成交量堪比国庆黄金周。据美智研究院数据显示,2023年第五至八周(1月30日至2月26日),我市全市一手住宅网签量达6049套,且每周环

比均有增长,这一数据比2023年1月一手住宅成交量增长96%,足可见楼市回暖正在加速。

“除了忙,就是忙,还是忙!”谈及最近的工作状态,明泰城销售经理何慧慧告诉记者,最近楼市加速回暖,她的工作从早到晚都没有停过,忙到晚上10点多才下班是常态,有时忙起来一个销售人员需要同步带3组客户。整个项目最高峰时一天接待超百组客户,整个项目一天最多卖超10套房源。
黎毅雄表示:“近段时间以来,楼盘营销中心现场人气和成交都明显提高不少,特别加上我们举办相关的营销活动,人气非常火爆,每天都满座,成交较上月提升30%以上。”

随着二孩、三孩家庭的增多,改善型住房需求也将进一步增多。有购房者需求,可抓住房企推出优惠的契机,综合考量选择心仪的房子。
传统淡季变旺季,让何慧慧感受到楼市的加速回暖,购房者的信心逐步恢复了,现在忙到停不下来的她希望能一直忙下去。

那么,房价接下来还会持续上涨吗?
“目前来看,宣布涨价的楼盘整体调整幅度并不大,更偏向‘试水’心态,并且输出涨价的主要是以人气和成交不错的楼盘为主。”张镇兰分析称,虽然目前大环境有所改变,政策端也给足支持,但短期内仍是买方市场,目前的回暖很大程度上还是疫情期间的积压

后市
房价还会继续上涨吗?

需求释放。房企宣称涨价意图是希望进一步提振市场信心,更是促进意向客户加速成交的常用营销手段,因此短期内房价出现大涨的可能性不大,而且市场能否持续热度还要看政策以及宏观经济、居民收入等各方面因素。
赵耀东表示,现在客户购房比较理智,价格并非是唯一考虑因素,因此涨价也未必能带动客户。客户会根据政

策以及宏观经济、收入等因素综合考虑。
展望后市,黎毅雄充满信心,他表示,相信江门楼市后续会继续稳定地爬升,爬升速度需要整个市场的配合,正所谓“众人拾柴火焰高”。
李艳芳预测,今年我市房地产市场将呈现量升价稳的态势,疫情期间积压的购房需求预计将在今年得以释放。

那么,房价接下来还会持续上涨吗?
“目前来看,宣布涨价的楼盘整体调整幅度并不大,更偏向‘试水’心态,并且输出涨价的主要是以人气和成交不错的楼盘为主。”张镇兰分析称,虽然目前大环境有所改变,政策端也给足支持,但短期内仍是买方市场,目前的回暖很大程度上还是疫情期间的积压

2月我市商品房销售获两个“最高”

有7个项目均卖了超百套新房

江门日报讯(文/图 记者/李银换)昨日,记者从市住建局获悉,2月全市商品房网签面积约80万平方米,环比增长92.5%,同比增长86.3%,为历年2月单月最高和近2年以来单月最高。其中,一手住宅网签约68万平方米,环比增长99.6%,同比增长103.4%,为近25个月以来单月最高。

数据显示,2月全市共有7个项目网签量超100套,较1月增加6个,其中位于台山市的纯新盘博富·福美城春节大年初二首开盘,成交表现优异,2月网签量达180套,居全市之首,同时也创下了自2021年11月以来台山项目单月网签新高。

博富·福美城项目营销管理中心副总监赵洪斌表示,这里是政府重点打造的台山市高品质新居住示范区,有玉兰芳幼儿园、台城二小、新宁中学、台山中心图书馆、福美山公园以及千万级私家会所加持,客户对项目的配套及环境认可度高,加上各种利好政策的加持,市民的购房预期在回升,房地产市场也开始回暖。

位于台山市的富居禧公馆2月网签量位居第二位,共网签167套,为项目历

史单月新高,较1月大幅增加95套;江海区保利大都汇位居第三位,单月网签121套,继去年11月之后,网签量再度破百套。此外,成交超百套的项目还包括蓬江区龙光龙湖双龙湖天著网签118套,新会区海悦东晟网签118套,新会区保利西海岸网签101套,开平市骏景湾誉峰网签100套。

除了成交超百套的项目有所增加外,其他多个项目的成交量也在增加。譬如,1月网签24套就能上榜蓬江区住宅网签套数前十位,而2月则上升至51套;1月网签11套就能上榜江海区住宅网签套数前十位,2月则跃至21套;1月网签13套就能上榜新会区住宅网签套数前十位,2月则跃至36套。

数据显示,2月全市网签的港澳购房人比例约为6%,环比增加1个百分点,同比增加4个百分点。合璟华富地产总经理黄锦康分析称,在疫情发生前,他所代理的项目每年约有3%左右的成交量为港澳同胞置业,其中包括直接置业和间接置业。而在疫情高峰期,港澳同胞难以回江门,所以这部分置业的需求在今年迎来释放。

在成交价格方面,2月一手住宅成



2月江门楼市加速回暖。

交均价稳中略涨。2月全市一手住宅成交均价7933元/平方米,环比上涨3.3%,同比上涨1.1%。

在库存方面,2月末全市商品房库存消化周期回落至16.2个月,同比减少1.6个月,较去年12月底减少2.2个月,为自2021年12月以来最低位。

美智地产市场研究中心总监张镇兰

认为,2月我市楼市加速回暖,一方面是宏观层面的政策支持,且在1月初,江主流银行首套房贷利率重回3.9%,如今低至3.7%,为楼市回暖添了“一把火”。另一方面,随着疫情防控进入新阶段,经济逐渐复苏,多重因素促进购房信心的修复,同时也激发了积压已久的返乡置业需求。



▲华庭公寓小区环境优美。

►华庭公寓108平方米户型样板房。



我市首个“售转租”长租公寓昨日开业

昨日,位于滨江新区华盛路的华庭公寓正式开业,其前身为华发峰景湾住宅项目,如今600多套住宅将“售转租”。据悉,这是我市首个长租公寓。在国家加快建立“租购并举”住房制度的大背景下,长租公寓市场在我市是否会迸发出新生机?

文/图 江门日报记者 李银换

600多套房源将“售转租”

早在2019年8月,华发以总价4.7亿元,折合楼面地价约6116元/平方米,拿下项目地块开发建设为华发峰景湾住宅项目。2020年6月开放营销中心,当时毛坯均价约1.2万元/平方米。

现场工作人员透露,为了把项目“售转租”,房企还劝退了一部分原本已下定买房的业主,这可以看作是华发在江门长租公寓领域的“试水”。

开业当天,记者在现场看到,前来咨询租房的客户并不少。

据现场工作人员介绍,整个小区共有7栋高层住宅,600多套房源将“售转租”,户型涉及建筑面积约89、108、119平方米三至四房。

其中,项目第3、4栋首批批租房,23层,两梯四户设计,户型为建筑面积约89、108平方米。其中,建筑面积约89平方米为三房两厅一卫设计,三开间朝南;建筑面积约108平方米为四房两厅一卫设计,南北双阳台,四开间朝南。目前已有部分房源被预订,租客多是周边公司的员工。
记者在现场看到,房间家具家电

齐全,如冰箱、洗衣机、空调、沙发、茶几、电视、床、床垫、衣柜、餐桌椅齐全,而且前期100M宽带免费使用,租客拎包即可入住,生活便利。
租金方面,目前不同户型租金价格一样,长租一年可享8.2折优惠,即2160元/套/月,月首还免半月房租;租半年享8.5折,约2240元/套/月,若短租,则按原价计算。此外,物管费为266元/月,配有管家服务,目前可免费使用停车位。

据悉,华发长租公寓分为华府、华庭、华寓三大产品线,昨日开业的华庭公寓主要是针对中高端精英家庭打造的长期居住空间。截至2022年底,华发在营长租公寓总量突破1.2万余间,覆盖珠海、佛山、武汉、南宁等城市。
华发股份相关负责人表示,长租公寓业务对于推动企业与城市的共赢发展都具有重要意义。一是赋能住宅主业,促进资产变现增值。二是丰富产品线,满足城市多元化的居住需求。三是主动服务产业发展,打造“华发样板”。

长租公寓更多是房企的一种“试水”

华发首推长租公寓,这是否会搅动新区公寓市场呢?

记者走访了解到,目前,滨江新区在售公寓产品的项目有中国铁建·铁建城、保利中心·天寓、越秀滨江盛悦。

其中,中国铁建·铁建城公寓建筑面积约32、60、65平方米,毛坯均价约8600元/平方米,带装修均价约10500—11000元/平方米;保利中心·天寓建筑面积约35—52平方米,毛坯均价约7700元/平方米;越秀滨江盛悦公寓建筑面积约35、37、63、83平方米,带装修均价约7500元/平方米,毛坯均价约6500元/平方米。
根据江门市房屋租赁服务中心公布的2022年市区租金参考价,越

秀滨江盛悦约30元/平方米/月,保利国际广场约40元/平方米/月。而以华庭公寓目前租金来看,仅约20元/平方米/月,在价格上有一定的优势。

裕隆地产副总经理李艳芳表示,华发长租公寓与普通公寓产品有所不同,华发长租公寓为住宅类型的,而普通公寓产品的用途则更多,可以作为小型工作室,也可用作居住。

“在滨江新区推出长租公寓,更多是房企的一种‘试水’。”李艳芳认为,从目前情况来看,滨江新区配套尚未完善,在周边有居住需求的租客并不多,未来长租公寓的发展情况仍有待检验。



如何提取自己和直系亲属的公积金支付首期房款?

问:提取公积金首付的提取时间和金额有什么要求?
答:签订购房合同后2年内提取一次,提取金额不超过购房合同约定的首期房款。

问:提取公积金首付需要哪些材料?
答:购买新建商品住房(一手房),需提供购房合同、已支付的购房款发票、身份证件。

购买存量房(二手房),需提供购房合同、存量房资金监管协议、身份证件。

问:如果自己一个人的公积金不足以支付首付,可以请家人帮忙吗?
答:职工的配偶可以提取公积金首付;职工首次购房,购买的住房建筑面积在144平方米以下(不含144平方米),职工的直系亲属

(父母、子女)也可以提取公积金首付。

问:配偶或直系亲属提取公积金帮忙支付首付,要提交什么材料?
答:除了自己需准备相应的材料外,还需额外提供关系证明和不动产登记信息查询结果。配偶需提供结婚证、户口簿等婚姻状况材料,直系亲属需提供户口簿等亲属关系材料。

如果配偶或直系亲属不是江门户籍或在江门市外购房,还需提供夫妻双方或直系亲属在户籍地或购房地的不动产登记信息查询结果。

问:准备好材料后,怎么办理呢?
答:可以通过“江门公积金”微信公众号办理,也可以通过“江门公积金”微信公众号预约,到附近的公积金缴存银行网点办理。

(江门日报记者 李银换)