

30年旧房挂牌1年多无人问津,翻新入市后很快出售 旧房翻新助力二手房销售

4年前,市民李先生打算置换电梯房,便将位于蓬江区华园中路30年楼龄的旧房挂牌,然而,挂牌1年多都无人问津。在中介的建议下,他花了3万多元把旧房翻新,结果不到半年,二手房便成功出售。

旧房翻新助力二手房销售,这并非是个例。

记者走访多家房地产中介机构了解到,近两年,市区低总价(60万元以下)的二手房最热销。在这样的背景下,旧房翻新出售成二手房市场的新趋势。原本残旧的旧房经过重新装修翻新后,“面目”焕然一新,有助于二手房销售,从而促进二手房市场健康平稳发展。

文/图 江门日报记者 李银换
实习生 许丽楠



旧房翻新助力二手房销售。

翻新出售旧房楼龄多在25年以上

2019年,市民李先生打算置换电梯房,便将一套位于蓬江区华园中路的二手房挂牌。这套步梯房有30年楼龄,建筑面积约90平方米,挂牌总价43万多元。然而挂牌1年多,这套房子却无人问津。由于想买新房迫切需要资金,这可愁坏了李先生。

2020年年底,在中介的建议下,李先生把旧房翻新,花了3万多元把墙面重新刷漆,再购置了一些新家具、灯具。重新装修后,原本老旧的房子焕然一新,再搭配上现代的家具,仿佛新房

子一样。

房子重新挂牌后,前来咨询的人明显多了起来。由于李先生急售卖房,再加上担心银行收紧对楼龄二三十年的二手房贷款,同时房地产市场进入调整期,于是他选择降价出售,挂牌价只需39万多元。

2021年上半年,当时市民王小姐正在挑选二手房,偶然在房地产中介朋友圈看到这套房子后,她便心动了。“房子装修很新,家具布置得很现代,不用自己再花钱装修,就可以直接拎包入住了。”王小姐说。最终,王小姐以39万多元的价格拿下了这套二手房。

“旧房翻新出售集中在25年以上楼龄的房子。”嘉毅地产总经理邓桐棠表示,这些房子建于20世纪八九十年代,出现墙裂、渗水、墙体剥落或房屋配套使用功能损坏等情况;当时装修风格不适合现代购房客的要求,而且软装陈旧。对于购房者来说,这些旧房从感官上难以接受。而对旧房进行翻新,花费不算很高。根据房屋的状况,分修缮、改造、重新设计装修等,

装修价格在600元—1200元/平方米之间,通常简单装修后就能较快出售。

江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉分析,旧房翻新装修后,从视觉来看,房屋整体效果好。购买市区二手房的多是特别刚需的购房者,对这类购房者来说,购买翻新后的二手房,就不用另外花钱和花时间、精力去装修,所以能促进这些二手房成交。

市区成交二手房逾六成成为60万元以下

据裕隆基地产数据显示,今年1—5月,江门市区二手房网签5571套,成交均价约6132元/平方米。受步梯洋房成交比例增加明显影响,成交均价结构性下降。

记者走访多家房地产中介机构了解到,近两年,市区低总价(60万元以下)的二手房最热销。杨东卉表示,市区低总价(60万元以下)的二手房占成交总量的六成以上;80万元左右的洋房成交占比25%;别墅等高端物业成交占比约10%。

总价低的二手房通常楼龄长且破旧,在这背景下,旧房翻新成“香饽饽”,还有投资者盯上了这块“蛋糕”。

两个月前,陈女士在出售自己位于蓬江区某老旧小区的一套房屋时,经中介介绍,很快便有人表示“愿全款收房”,但要求签下补充协议,约定“先精装后卖房”提升卖相,还提出卖出后由实际买家直接付款。对于这种新型的交易模式,陈女士有点犹豫。

邓桐棠介绍,现在市场有投资者或中介方

推出旧房翻新业务,主要模式是由投资者与业主协商房屋出售价格,再由投资者出资对旧房进行翻新,翻新后由投资者定价出售,出售后业主按原约定收取房款。

“先精装后卖房”的二手房交易模式出现后,在让老旧小区升值,使买房人获益的同时,也引发了不少纠纷。而在这些纠纷中,卖房人往往面临着更大的风险。

邓桐棠提醒,作为业主既要保证收到房款,又不想承担房屋装修后出售带来的售后问题,

必须明确成交价格、出售期限、违约责任,以及转让后问题的处理方式等,并列入合同条款,以确保自己的权益。

当前,江门正着力推进老旧小区改造,让更多居民共享城市建设成果。而旧房翻新同样事关居民的居住环境。邓桐棠表示,对旧房进行翻新出售,一方面促成房屋流转,实现销售;另一方面也是购房人降低成本,享受更好住宅环境需要。

让孩子们树立终身学习的理念 博富公益“悦读馆”6月开馆4座,7年来在我市已建40座

继6月6日,博富公益“悦读馆”虎岭初中馆、大林小学馆正式启用后,近期,又迎来了龙榜小学馆、崖门馆的落成启用。在6月,有4座博富公益“悦读馆”开馆,至此,广东博富投资控股有限公司(简称“博富控股”)在江门地区已有40座博富公益“悦读馆”正式启用。

文/图 李银换 陈祺伟



龙榜小学学生在博富公益“悦读馆”龙榜小学馆里听老师讲故事。

博富公益“悦读馆”龙榜小学馆、崖门馆开馆

6月15日,博富公益“悦读馆”龙榜小学馆开馆。该馆坐落于蓬江区杜阮镇龙榜小学,学校创建于1951年,至今已有72年。近年来,龙榜小学确立“龙腾四海、榜样引领”的办学理念,秉承“爱国、勤奋、立德、修身”的校训,围绕“榜样引领,特色兴校”的办学目标,以素质教育为导向、质量提升为核心,内涵发展为延伸,五育并举,立德树人,打造“榜样”文化品牌。

得益于蓬江区教育局、学校的支持,博富控股的资金投入,广东省南方阅读公益基金会的精心配置,博富公益“悦读馆”对学校原有的图书室进行了改造升级扩建,为孩子们提供了170平方米宽阔明亮的阅读环境,新增投入2800余册内容丰富的精美崭新图书,并配备空调、阅读桌椅等,为孩子们提供了舒适的阅读环境。

值得一提的是,博富公益“悦读馆”龙榜小学馆不仅承载了博富践行公益慈善的初心,还有1120名市民参与公益活动的点滴爱心。

距离龙榜小学馆40多公里以外的博富公益“悦读馆”崖门馆,坐落于新会区崖门镇坑口村。村内风景秀丽,旅游资源丰富,近年来,坑口村在上级党委和政府的领导下,大力加强党的基层组织建设,创新“1+3+N”模式,形成一个

融红色文化产业、观光旅游、家国情怀和党性教育于一体的有机整体。

6月20日,博富公益“悦读馆”崖门馆的开启,不仅为坑口村居民营造一个良好的阅读环境,成为坑口村提高居民素质,提升城市文明程度的重要平台,日后还能作为一个游客休闲绝佳场所,开放给前来坑口村游览的游客,让阅读成为一种时尚。

推动教育事业发展和“悦读”文化传播

从2016年4月23日,博富公益“悦读馆”首馆在新会景堂图书馆启用,到如今,已有40座博富公益“悦读馆”启用,遍布蓬江区、新会区、台山市。

博富控股董事魏遐表示,7年间,博富控股迈出的每一步,都在切实而有效地推动着博富公益“悦读馆”在江门地区落地开花。博富控股以企业的情怀与担当,将公益事业融入企

业发展之道,为孩子播下希望的种子,用阅读点亮孩子的人生,为城市传递幸福和人文的力量。

近年来,博富控股不仅以自身的绵薄之力,还致力于引领“众善”,通过举办各项慈善公益活动,从“独善”到“众善”累计号召了近27万人次参与,共同支持古井馆、桐井小学馆、虎岭初中馆、大林小学馆等多座“悦读馆”

的建设。

“博富控股作为江门本土企业,一直致力于慈善公益事业,从‘独善’到‘众善’,在当地做出引领带头的模范作用。每一座悦读馆从选址、建设、启动到后续的活动组织都倾注了博富人的心血。”广东省南方阅读公益基金会理事李特别代表、爱心人士赖卫泽说。

培养孩子们良好的阅读习惯,教会孩子们

树立终身学习的理念,用阅读点亮孩子的人生,是博富控股坚持公益事业秉承的理念,每一座博富公益“悦读馆”的启用,都印证着博富控股坚持推广阅读的真诚初心。未来,博富控股将继续秉承“大道博富,筑善致远”的企业精神,不遗余力地推动教育事业发展和“悦读”文化传播。

我市住房公积金缴存基数7月1日起调整

上限为27091元
同比增加426元

江门日报讯(记者/李银换)2023年7月1日起,缴存单位和职工可申请调整2023年度的住房公积金缴存比例和基数。本年度,我市住房公积金缴存基数上限为27091元,比去年增加426元。

在缴存比例方面,2023年度,我市住房公积金缴存比例下限为5%,上限为12%。缴存单位和职工可在5%—12%区间内,自主确定住房公积金缴存比例,职工缴存比例不得低于单位缴存比例。

在缴存基数方面,2023年度,我市住房公积金缴存基数为2022年(2022年1月1日至12月31日,下同)职工本人月平均工资,且不能低于或超过规定的限额。住房公积金缴存基数下限为1720元,与去年相比没有变化,上限为27091元,同比增加426元。职工2022年月平均工资在上下限之间的按实计缴,低于缴存基数下限的按缴存基数下限计缴,高于缴存基数上限的按缴存基数上限计缴。

市住房公积金管理中心提醒,按照国家统计局《关于工资总额组成的规定》,工资总额由计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、加班加点工资、特殊情况下支付的工资组成。单位应根据有关规定和2022年职工本人月平均工资为职工办理2023年度住房公积金缴存调整。缴存住房公积金是单位的法定义务,单位应当按时、足额缴存住房公积金,不得逾期缴存或者少缴。缴存基数下限是根据我市全日制就业劳动者最低工资标准制定的,单位不得在不符合实际工资情况下以缴存基数下限为职工缴存住房公积金。

香港自行车爱好者到江门骑行 感受江门宜居环境



香港自行车爱好者合影留念。

近日,由嘉毅地产和博学名苑主办的香港江门推广自行车环保之旅(以下简称“骑行活动”)在江门市滨江大道举行,来自香港的45位自行车爱好者参加活动,此次活动旨在让香港同胞在享受骑行之乐的同时,感受侨乡江门的大好风光和宜居环境。

活动中,来自香港的自行车爱好者悠悠地沿着江景绿道向16公里外的折返点骑去。途中江景让来自香港的骑手们心醉不已,赛前几乎每个骑手都背倚江景与一起参赛的三两好友频频合照。

“这次能跟好朋友们一起到江门参加骑行活动我很开心!”来自香港的骑行爱好者何先生如是说,江门环境优美,与香港一衣带水,又有高铁四通八达,宜居、宜游,这是江门给何先生留下的印象,他还说如果有机会,愿意到江门来置业。

江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉表示,江门生态环境优美,交通便利,是理想的宜居城市,欢迎香港同胞前来江门置业生活。接下来,还将举办更多的港澳同胞联谊活动,希望他们能来江门这个好地方投资置业。(文/图 李银换 许丽楠)

海悦天玺即将面市 将推出建筑面积 约143—290平方米改善型户型



海悦天玺效果图。

去年12月初,本土知名房企——海悦集团拿下滨江大道西侧、岭江一品华府以南地块,打造一线江景“豪宅”项目——海悦天玺,这也是海悦集团首进滨江新区布局的项目。笔者从海悦集团了解到,该项目将于7月面市,推出建筑面积约143—290平方米的改善型户型。

其中,建筑面积约143平方米的户型,开间约7.2米,为宽敞的横厅设计,阳台长约7.2米,能一线江景尽收眼底。主卧开间约4.2米,奢阔私密;双套间设计,享受温馨之余家庭成员间互不干扰。

建筑面积约186平方米户型,拥有约7.4米开间的豪阔横厅,南北双阳台设计,居家与景观二者皆得。阳台长约12米,宽约7.4米,豪华阔绰,赏景舒心之余还能活动休闲。该户型也是双套间设计,其中豪华主卧开间达6米,衣帽间、豪华卫浴一应俱全。

在社区配置上,项目定位十分高端,社区内配置了约4200平方米豪华私属会所,内含宴会厅、健身房、双泳池、商务会议室、微型电影院等。

深耕江门十多年,海悦集团坚持品质为先、质量第一的理念,为客户研发最适合使用的产品。如今,海悦集团旗下开发的多个项目受市民追捧,其已成为值得信赖的房地产开发企业。(文/图 李银换 许丽楠)