

春节期间全市主要房地产项目住宅认购套数约900套 返乡置业带旺江门楼市

今年春节期间，五邑大地可以说是“年味儿”十足，热闹非凡。那么，江门楼市情况如何？记者了解到，今年春节期间，许多楼盘均打出“春节不打烊”口号，吸引了不少购房者前往看房。

根据市住建局提供的数据显示，春节期间全市主要房地产项目住宅认购套数约900套，多个热门楼盘收获满意的订单。其中，返乡置业主要集中在新会、台山、开平等区域，部分项目春节期间成交量高达40套以上。

文/图 江门日报记者 陆沿任



春节期间楼盘人气旺。

促销活动多 多个项目人气旺

春节是重要的传统节日，也是房地产市场销售的节点之一。早在春节前，我市就提前谋划春节假期的房地产促销工作，各县(市、区)在春节期间更是组织策划了一系列促销活动。

如恩平市于2023年12月20日至2024年3月1日实行购房补贴政策，限额1000套，补贴金额高达53000元/套；开平市组织多家房企参加在东汇城商业中心举办的新春年货暨美食嘉年华活动。与此同时，大部分房地产项目春节期间不打烊，推出各种形式的促销活动，如返乡置业限时优惠、送装修补贴、送产权

车位、送车等，吸引不少消费者目光。

那么，春节房地产市场成绩如何？据市住建局统计，春节期间全市主要房地产项目住宅认购套数约900套，其中多个项目人气较高、销售情况较好，如蓬江区的海悦天玺、粤海壹桂府，新会区的海悦天玺、骏景湾天悦、怡福博荟等项目，春节期间来访量累计均超过100组，最高超500组。以开平市誉景江南为例，该项目于今年1月28日开放营销中心，2月3日正式公开销售，春节期间销售持续火热，每天超过百组客户来访，8天累计认购约70套。

开平市誉景江南相关负责人表示，项目在开平市场首创“中小面积、双阳台、大客厅、多功能”的设计理念，户型实用面积高，功能布局齐全合理，给购房者带来了耳目一新又充满惊喜的好产品，同时具有江景资源，打动了购房者。

大年初五，在蓬江区博学名苑的营销中心内，看房的客户较多。该项目相关负责人告诉记者，春节假期，

项目访问量呈现“前淡后热”的特点，除夕至大年初二的访问量不算多，大年初三开始访问量越来越多。

江门市房地产中介服务行业协会会长、裕隆基地产总经理杨东卉也观察到，春节假期，江门楼市存在“前淡后热”的情况，春节假期后半段访问量 and 成交量比前期更好。



春节期间，很多楼盘推出各种形式的促销活动。

美智地产市场研究中心总监张镇兰分析称，项目港澳客户成交占比增加，随着疫情防控平稳转段后，“回家过年”成为春节的主旋律，所以今年看房的客户中，返乡团圆的客户增多。

返乡置业热 县级市楼盘销量好

记者留意到，在春节期间成交出色的楼盘中，不少来自各县级市的楼盘。根据市住建局提供的数据显示，今年春节期间销量前4名的楼盘中，除了海悦天玺位于新会区外，其余分别来自开平、恩平和台山。其中，开平市誉景江南春节期间认购约70套成全市销量冠军，恩平市江南富湾和台山市富居禧公馆在春节

期间均认购43套，并列全市第二。

为何今年春节期间，来自各县级市的房地产项目能够成交亮眼？嘉毅地产总经理邓桐棠表示，一方面是台山、恩平、开平华侨多，今年返乡置业增加明显；另一方面是这三个楼盘都属于高品质项目，对于中高端客户尤其是华侨具有较强的吸引力。

开平市誉景江南相关负责人告诉记者，今年春节期间项目华侨返乡置业比例达15%，是推动其销量出色的重要因素之一。今年春节，在外的很多开平市民都陆陆续续回家过年团聚，返乡置业的需求有所增加。

房贷利率下调 预计楼市进一步回暖

而对于节后的江门楼市，业内人士也表达了信心。2月20日，新一期贷款市场报价利率(LPR)出炉，我国1年期LPR不变，5年期以上LPR下调25个基点，由4.2%降至3.95%。对于准备购房的消费者来说，假设以首套房100万元贷款余额、等额本息房贷、30年期贷款期限为例，月供减少约145元，合计30年本息累计减少还贷5.2万元左右。有业内人士表示，

在政策的助力下，江门楼市或能够进一步回暖。

邓桐棠认为，从今年春节楼市的表现来看，访客量高、成交量高多是中高端、优质楼盘，刚需低端楼盘访客量和成交量均不算理想，说明当前市场高品质楼盘对改善型的客户具有较强的吸引力，相信在明年接下来的时间同样如此。在房贷利好政策的加持下，预计今

年一手住宅市场成交量保持平稳的趋势，成交均价逐步上移，中高端楼盘及大平层大面积的改善性住房成交占比继续提升，逐步成为市场主流。

张镇兰预计，接下来的江门楼市将是先抑后扬。其中原因，一是随着时间的推移，房地产市场利好政策落地发挥作用，有利于市场销售回暖和价格的回稳；二是随着经济触底，各

行各业陆续恢复，购房者信心将得到增强，从而带来购房意愿增强。根据2023年江门的土拍情况来看，未来不少超值优质地块将集中入市，本土房企重夺话语权，在新政、规划的优化促进下，房企产品力将进一步提升，相信能吸引更多消费者购房置业，促进本地房地产市场进一步回暖。

1月全市一手住宅成交2397套 台山成交量位居第一

江门日报讯(文/图 记者陆沿任)近日，记者从市住建局获悉，1月全市一手住宅成交2397套，环比增长8.5%，成交均价7682元/平方米，同比增长2%。其中，台山一手住宅成交量无论环比还是同比均实现大幅增长。

在成交量方面，1月全市一手住宅成交量实现环比有增长，而成交均价则实现同比有增长，这也是连续六个月实现同比增长。美智地产市场研究中心总监张镇兰分析，在经过去年12月的房企年终促销后，部分成交房源未能及时签约，顺延至1月网签，加上房企优惠活动的延续，带动了销量。“与去年1月相比，受到市区高价项目成交带动，如海悦天玺、万科金域华府等，拉升了全市均价同比增长。”张镇兰说。

嘉毅地产总经理邓桐棠表示，成交均价的同比增长主要是两方面原因：一是大面积大平层置换型房屋推出市场，例如海逸天玺、绿城潮闻东方、浦葵天心、滨江湾等推货；二是市场对置换型需求增加，特别是从去年第四季度至今年1月，该类型成交占比较大，从而带动了整体房价的上升。

值得注意的是，1月全市一手住宅成交量环比实现增长的同时，成交均价却出现了下滑。对此，江门市建设工程造价和房地产监

测中心解读称，受台山、开平、鹤山、恩平成交比例增加影响，2024年1月全市商品住房成交均价回落至7838元/平方米，环比下降5.5%。

在各县(市、区)的1月楼市数据中，台山无疑最为亮眼。1月台山一手住宅成交757套，不但成交量在各县(市、区)中排名第一，更实现同比增长120.7%、环比增长38.1%的亮眼成绩。对此，邓桐棠认为，台山一手住宅成交量的增加离不开海外归侨返乡置业的影响。随着疫情防控平稳转段后，越来越多华侨选择返乡置业，台山作为华侨数量较多的地区，吸引了很多华侨回来买房，从而带动了台山房地产市场的成交量。

此外，二手房成交在1月继续飘红。根据市住建局提供的数据显示，1月全市二手房成交2243套，同比增长近六成，且实现连续13个月同比增长。张镇兰表示，二手房成交继续保持增长，一方面是部分购房者对预期收入信心不足，购买总价低的二手房压力相对较小；另一方面购房者对现房的需求较强烈，二手房没有交付方面的担忧。

邓桐棠则认为，银行对于二手房按揭支持力度较大，审批门槛和审批活跃度都比以往提升，因此二手房市场的成交活跃度持续提升。



1月全市一手住宅成交量实现环比有增长。

中式合院 为何受追捧？



↑绿城滨江·潮闻东方合院实现了院落与自然巧妙融合。



合院设计别具一格。

“这个合院真的很走心，对我们来说很吸引。”昨日，市民陈先生带着一家大小参观了滨江新区的绿城滨江·潮闻东方“听澜”合院示范区(简称“绿城滨江·潮闻东方合院”)样板房后说。绿城滨江·潮闻东方合院样板房自今年1月正式开放以来，其别具一格的设计以及稀缺性迅速吸引了许多市民的目光。

“笑看风轻云淡，闲听花静鸟喧”。在中国绵延至今的居住文化之中，合院作为中国式居住的典范，蕴含中国人的居住智慧，牵绊海内外游子们的家国情怀。

绿城滨江·潮闻东方合院位于滨江新区，占有双江交汇难得的自然资源，其开发的东方合院产品无疑是江门西江岸边罕有的合院产品，仅限量20席。

走进绿城滨江·潮闻东方合院，笔者看到，项目以20套中式合院为主打造，颇有特色。

值得一提的是其园林设计风格，以江南传统园林造园手法，让苏式园林围绕水景娓娓展开，同时汲取传统园林布局精髓，打造空间层次丰富、可游、可赏、可居的园林美学。而在园林之中，不但能看到环绕水边的太湖石，其形似山脉起伏不断，串起庭院的各个角落，更能看到轻盈的六角亭建于山间，既有休闲的功能用途，又是全院的制高点，坐于亭内即可俯瞰全园……总的来说，绿城滨江·潮闻东方合院实现了院落与自然巧妙融合，假山、亭台、回廊、水系，让每一座庭院，都仿佛是一座小小的江南园林。

一名业内人士表示，绿城研发推出的合院产品，在继承了传统院落文化同时，对建筑进行了很多改进，使其更加适合现代人的生活方式。同时，又将“院落文化”与现代建筑的创造手法相结合，重拾建筑与自然环境的有机统一，可以说是非常难得。“除此之外，项目所处地段优越，还有江景资源，可以说是集万千宠爱于一身，自然备受关注。”该名业内人士说。

一直以来，中式合院都是绿城引以为傲的代表作品。从“桃花源”到“江南里”，从“凤起潮鸣”到“桃李春风”……绿城开发的每一个中式合院作品，都已经成为一面旗帜。

市民刘女士在现场参观了绿城滨江·潮闻东方合院，对其赞赏有加。“第一次看到这种中式合院风格的住宅，感觉很有特色。我一直都喜欢中国风的设计风格，但无奈市面上很少有这样的产品，如今绿城滨江·潮闻东方合院开售，限量20席，感觉机会难得，值得入手。”刘女士说。

(文/图 红林)

公积金小课堂

“亮码可办”让住房公积金办理更方便

问：“亮码可办”是什么意思？
江门市住房公积金管理中心：“亮码可办”是住房和城乡建设部为需要开具个人证明事类的群众提供的一项数字化办事业务，面向全国范围内所有缴存住房公积金的职工。

问：“亮码可办”的“码”在哪里获取？
江门市住房公积金管理中心：住房公积金缴存职工可登录“全国住房公积金公共服务”小程序，选择“服务—业务办理—电子码”信息表申请，点击“提交”即可获取“电子码”。

如住房公积金缴存职工存在多缴缴账号、异地贷款时，选择需要出示“电子码”的住房公积金管理中心，选择不同住房公积金管理中心提交页面会显示住房公积金缴存职工在该住房公积金管理中心的账户情况。

问：“电子码”有什么用？
江门市住房公积金管理中心：“电子码”代替原《职工缴存证明》《异地贷款缴存使用证明》《贷款结清证明》，职工向住房公积金管理中心或受托办理住房公积金业务的银行工作人员出示“电子码”即可办理相关业务。

(陆沿任)