

# 节后江门楼市单周网签超700套,创近19周新高 为何江门楼市“淡季不淡”?

“在过去一周,我们共成交了44套,取得了不错的成绩。”开平中禧御景江南项目相关负责人说。记者了解到,像开平中禧御景江南一样取得满意销售成绩的楼盘,不在少数。

根据市住建局网签数据显示,上周我市住宅网签数超700套,达749套,创下近19周以来单周最高。春节过后的楼市处于传统的淡季,为何江门楼市却是“淡季不淡”?

文/图 江门日报记者 陆沿任



多个楼盘节后热度上升。

## 回暖 楼市热度上升

“待会还有几组客人要接,又是忙碌的一天!”看看照片,就知道人气有多旺,想买房的话赶紧下手了。”……近段时间,打开房地产销售顾问的朋友圈,不难发现,“忙碌”成了他们工作的关键词。  
房地产销售顾问的忙碌,在一定程度上折射出楼市的热度。  
“在经历了春节成交期后,客户往往会观望一段时间再入手,但楼市确实活跃起来了。”嘉毅地产总经理邓桐棠说,春节过后的楼市,比前几周都要活跃,尤其是元宵节那个周末,不少

项目还出现“人从众”的现象,无论是来访还是成交都取得不错的成绩,甚至二手房的咨询量也多了起来,客户信心更足了。  
美智地产市场研究中心总监张镇兰也告诉记者,按照往年的情况,2月属于传统的楼市淡季,今年从春节假期开始,市场逐步预热,到了现在热度依然不错,近段时间多个项目销售成绩都不错。  
楼市的热度,从近两周的楼市数据中也可窥见一斑。  
根据江门楼市智库数据显示,上周(2024

年2月19日至25日),全市一手住宅网签749套,环比大增272.6%,网签套数为近19周以来单周最高。  
从个盘来看,上周网签数量排名前三位的分别是恩平汇银江南富湾,网签51套,连续两周位居榜首;其次为开平中禧御景江南,网签44套;海悦天晟则网签23套位居第三,连续三周位居市区第一。  
“从上周的数据来看,江门楼市确实是在回暖。”

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表示,上周全市网签套数创近19周单周新高,且个盘网签数量也有明显增多,其中恩平汇银江南富湾单盘单周网签超50套,这在当下的市场环境中是非常不错的成绩。这对于江门楼市来说,是一个积极的信号。



多方利好吸引购房者目光。

## 分析 多方利好推动

那么,为何处于淡季的江门楼市却火了?来自县级市的楼盘为何能够取得出色的成交量?  
邓桐棠认为,主要有两方面原因:一是开发商推出的优惠和松绑的购房政策,让改善型置换客人购房意愿增强。二是以往2—3月都是房地产小阳春,又是学位需求旺盛的时候,叠加利率下降,所以促使销量的增加。“恩平、开平有楼盘销量表现出色,主要得益于返乡置业的客户增多。这两地的侨胞较多,他们回到家乡,为了给家人更好的家庭环境,于是选择置业。”邓桐棠说。  
张镇兰则表示,受春节假期影响网签停滞,

开工后网签回升,同时假期期间的成交房源迎来陆续网签。此外,5年期以上LPR迎来大幅调整,再次迎来利好消息,市场信心进一步恢复。他还提到,近年来,开平和恩平在春节均会迎来返乡人群,期间的购房需求得到释放,市场热度较高。恩平汇银江南富湾凭借成熟大盘的优势,再加上新一期产品的推出,受到购房者的青睐。开平中禧御景江南则是新盘入市,打造了适合当地市场的创新产品户型,在开平首创了“中小面积、双阳台、大客厅、多功能”的设计理念,加上拥有江景资源,以及约6500元/平方米高性价比和精心打造的展示面,均让购房者耳目一新。

杨东卉表示,随着经济复苏,购房者信心逐步恢复,这是房地产业回暖的基石。除了恩平、开平外,近段时间市区楼盘成交量也有所提升,热度持续。从总体来看,现在房价处于低位,房贷利率低,政策面持续向好,在经济复苏的前提下,使得购房者信心更足。  
杨东卉认为,今年以来,一系列政策利好的释放,比如首套房贷利率下降、从中央到地方都提出对房地产业的支持、返乡置业需求等,加上项目给购房者多重购房优惠,购房者的信心得以恢复,楼市自然就热起来了。

张镇兰告诉记者,在过去的一周,央行公布5年期以上LPR,由此前的4.2%降至3.95%,下降25个基点,房贷利率将进一步降低。同时,江门发布新政,实施4项公积金便民惠民新政策,包括优化住房公积金贷款套数认定标准、提高全装修新建住宅最高贷款额度等,更好满足居民合理住房需求,预计未来房地产市场信心将进一步恢复。

# 央行降息,本地大部分银行跟进 江门首套房贷利率最低降至3.25%

要说最近楼市的热点,莫过于央行降息。2月20日,央行公布5年期以上LPR,由此前的4.2%降至3.95%,下降25个基点,创下央行创设LPR以来的最大降幅。根据LPR与房贷利率挂钩的原则,这意味着此后房贷利率也将会明显下行。  
新政策一出,无疑吸引了许多市民的目光。截至目前,我市有哪些银行已经执行了最新房贷利率?市场反馈如何?记者进行了调查。

文/图 江门日报记者 陆沿任



房贷利率下调,有助于提振消费者购房信心。

## 降息落地 咨询房贷人数增多

据悉,此前我市各大银行基本都是执行首套房贷利率为LPR-60bp,二套房贷利率为LPR+20bp的政策。如今LPR官宣下调,江门各大银行的首套房贷利率如何?  
记者从市住建局了解到,截至目前,我市大部分银行都已经执行最新的房贷利率,其中,农业银行、建设银行、中国银行、工商银行已实行首套房贷利率降至3.45%,招商银行、中信银行、光

大银行、华夏银行、民生银行等股份制银行以及邮储银行则明确首套房贷利率可降至3.35%,个别银行如鹤山农商银行甚至可降至3.25%,但具体利率还需要结合客户资质等最终确定。  
那么,下降25个基点,对于消费者来说可以减少多少房贷?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。  
“LPR下调以来,我行密切关注市场定价,做好客户的解释工作。”光大银行江门分行相关负责人告诉记者,该行咨询房贷人数较多,大部分都是渠道咨询,还有一部分存量咨询,总体来说较之前活跃。嘉毅地产总经理邓桐棠也表示,房贷利率下调后,有不少客户向该公司业务员咨询利率调整情况,相信接下来能够带动住

宅销售。  
市民陈先生最近有购房的打算,他留意到房贷利率下调的信息后,第一时间咨询了楼盘的工作人员。“工作人员告诉我,很多本地银行的利率都下调了,我打算多方对比,好好选择。”陈先生表示。同样有购房打算的吴小姐则在观望中,她表示,为了争夺客户,银行的房贷利率或许会更低,所以打算再等等。

## 效果提升 有助于我市房地产市场恢复向好

有业内人士表示,本次超预期降息,在当前有效需求不足和预期偏弱的环境下,有助于持续支持我市房地产市场恢复向好。  
“从往年的情况来看,新政策的出台都能支持本土房地产市场向好发展,相信这次也不例外。”裕隆基地产副总经理李艳芳说。近年来,我市持续出台“限购改限售”、实施认房不认贷、取消首套房贷利率下限、提高多孩家庭首套房

公积金贷款额度等多项精准、有力的房地产政策,房地产市场发展整体稳中有升,韧性较强。  
根据网签数据,2018年我市商品房销售面积同比增长处于全省的中下游,珠三角的下游,排名全省第16名、珠三角第9名。2019—2021年之间,同比增长上升至全省的中上游、珠三角的中游,在全省的排名分别为5、11、8名,在珠三角的排名分别为3、5、5名。到了2022年和

2023年,同比增速跃居全省和珠三角的前列,在全省的排名分别为2、3名,在珠三角的排名分别为1、2名。房价方面,我市2019—2023年全市商品房网签均价均稳定在8050—8300元/平方米之间,未出现大起大落。  
“过往小幅多次式的降息会强化市场的观望预期,而此次一次性将本年度或中期的降息红利释放,不仅给市场传达明确的预期,还能

实实在在地降低购房成本,这更能提升政策的效果。”邓桐棠告诉记者,随着房地产策略的调整,以及银行对按揭业务的支持力度加强,2024年江门楼市将逐渐趋向活跃,成交量会持续增加。  
美智地产市场研究中心总监张镇兰也表示,随着房贷利率进一步降低,未来房地产市场信心将进一步恢复,整体市场有望保持稳定。

## 我市公布给予融资支持房地产项目名单 首批26个房地产项目入选



不少优质房地产项目入围融资支持项目名单。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)近日,为贯彻落实中央金融工作会议精神,精准支持和满足我市不同所有制房地产企业合理融资需求,我市积极搭建政银企沟通平台,筛选出26个符合条件的房地产项目,并列入我市第一批给予融资支持项目名单。

据悉,为有效推进解决房地产融资存在的困难和问题,我市已建立房地产融资协调机制,成立市、县两级房地产融资协调工作专班。通过协调、组织各方会商,研判房地产市场形势和房地产融资需求,该工作专班筛选确定并向金融机构推送给予融资支持的房地产项目名单,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,推动房地产开发企业和金融机构精准对接。

据江门市住房和城乡建设局相关负责人介绍,为切实做好名单筛选和精准支持工作,我市制定相关实施细则,明确筛选程序和筛选标准,建立融资落实反馈机制。按照公平、公正和“成熟一批、报送一批、实施一批”等原则,经房企自愿申请、属地专班筛选上报等程序,市房地产融资协调工作专班召开第一次专题会议,审议通过第一批给予融资支持房地产项目名单,并已推送给相关金融机构。第一批名单涉及26个房地产项目,其中不乏绿城滨江、潮闻东方、铁建城、东湖碧桂园、保利江海大都汇等市民熟悉的楼盘,合计蓬江区6个、江海区1个、新会区5个、台山市3个、开平市2个、鹤山市7个、恩平市2个,民企和混合所有制企业占比88%。

据了解,金融机构将按照市场化、法治化原则评估协调机制推送的支持对象,对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目,建立授信绿色通道,优化审批流程、缩短审批时限,积极满足合理融资需求;对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目,不盲目抽贷、断贷、压贷,通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。同时,加强贷款资金封闭管理,严防信贷资金被挪用于购地或其他投资。

## 公积金课堂

### 持有人才优粤卡A卡 公积金贷款 最高可贷多少?



市民在咨询公积金贷款事宜。

问:金先生和太太共同申请过一次公积金贷款,贷款结清后将原来的住房卖掉,置换一套面积稍大的全装修新建商品房,金先生和太太可享受首套房公积金贷款政策吗?  
江门市住房公积金管理中心:金先生和太太在我市没有住房,可享受首套房公积金贷款政策,公积金贷款额度最高为76万元。

问:金先生持有人才优粤卡A卡,金太太是我市三级人才,夫妻二人名下无房,在江门购房可享受多少公积金贷款?  
江门市住房公积金管理中心:持有人才优粤卡A卡的人才公积金贷款最高贷款额度是我市公积金贷款最高贷款额度的5倍,三级人才公积金贷款最高贷款额度是我市公积金贷款最高贷款额度的1.2倍。金先生和太太符合我市首套房公积金贷款政策,金先生公积金贷款额度最高为150万元,金太太公积金贷款额度最高为36万元,合计186万元。

问:金先生45岁,想买一套25年楼龄的二手房,公积金贷款最低首付比例是多少?最长可贷多少年?  
江门市住房公积金管理中心:二手房竣工时间在10年以上、30年(含)以内的,公积金贷款最低首付比例不低于评估价与交易价格较高的35%,贷款期限最长为20年且贷款年限和楼龄之和不得超过40年。金先生公积金贷款最低首付比例是35%,最长贷款年限是15年。如果同时申请商业银行贷款,需符合商业银行规定。

问:金先生和太太有三个孩子,名下无房,第一次申请公积金贷款购买全装修新建商品房,金先生和太太最高可贷多少公积金贷款?  
江门市住房公积金管理中心:金先生和太太可同贷享受多子女家庭全装修新建商品房公积金贷款优惠政策,公积金贷款额度最高为88万元。(文/图 陈祺伟)