



楼市回暖给了购房者信心。

全装修商品住房让购房者省时省力。

## 11月江门楼市主要数据公布 一手住宅成交 同比增长逾两成



江门楼市逐渐企稳。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)近日,市住房和城乡建设局公布了11月江门楼市主要数据。数据显示,全市一手住宅成交2580套,同比增长22%,一手住宅成交均价8237元/平方米,环比增长3.1%。

在供应方面,房企供货积极性有所回升,对比10月,一手住宅供应量环比增长超五成。11月全市一手住宅供应量为3540套,其中新会区一手住宅供应新增728套居榜首,环比增长超190%。

在成交方面,全市成交2580套,市场活跃度环比有所下降,但同比实现了22%的增长,这也是全市一手住宅成交量连续两个月实现同比增长。从各县(市、区)来看,最高的台山市成交559套,其次是蓬江区成交512套,新会区成交411套位列第三,其后鹤山市成交336套,开平市成交324套,江海区成交226套,恩平市成交212套。从环比来看,11月各县(市、区)成交均有不同程度的回落,但从同比来看,大部分都实现了增长。

在价格方面,11月全市一手住宅成交均价8237元/平方米,环比上涨3.1%,同比下降3.4%,整体变化不大。美智地产市场研究中心总监张镇兰表示,10月份受利好政策及小长假期间项目促销带动,全市成交量达近17个月以来最高,经过集中放量后,再加上季节性因素,11月市场表现虽有所回落,但仍为2024年下半年来单月第二高,同比保持正增长,江门楼市逐渐企稳。

在库存方面,截至11月底,全市待售新建商品住房55793套,环比整体保持平稳,同比减少4.2%。其中蓬江区环比、同比均减少,江海区、鹤山市和恩平市同比减少。

值得注意的是,11月全市存量住房成交量实现环比增长。其中,11月全市存量住房成交面积约22万平方米,环比增长14.1%,各县(市、区)环比均增长。1—11月全市存量住房成交面积约249万平方米,占全部住房成交比例的45.1%,比去年同期增长6.9个百分点。

## 一周成交7宗商住用地,其中蓬江成交4宗 我市再迎土拍小高潮



本次竞拍的蓬江24、25、26号地为相连地块。

□文/图 江门日报记者 陆沿任

近段时间,我市再次迎来一波土拍小高潮。一周时间内,市区共有7宗商住用地成功摘牌,其中蓬江区占据大头,成交了4宗。同时,蓬江区本次出牌的商住用地因容积率低的特点,备受业内瞩目。

### 蓬江成交4宗商住用地

12月10日早上9时,蓬江区双龙片区一宗商住用地成交,掀起了本次土拍小高潮的序幕。本地国企江发集团旗下的子公司江门市和兴置业发展有限公司以32095万元竞得蓬江27号地块。该地块位于江门大道与宏江路交叉处东南侧,用途为住宅、商业用地;出让建设用地面积53490.93平方米,起拍总价32095万元,起拍楼面价4000元/平方米,本次竞拍以底价成交。

记者了解到,该地块是双龙片区为数不多的较大面积的出让地块。目前地块周边一手新盘较少,主要以泮海苑二期、君明名轩等楼盘尾货为主,均价8000元/平方米至9000元/平方米。区位上,地块临近江门大道,交通比较方便。目前地块周边建成峻景湾、凤山水岸等住宅小区,生活配套丰富,居住氛围也非常浓厚。

12月10日早上9时至11时,蓬江区棠下镇3宗商住用地接连竞拍。江门市滨江实业投资开发有限公司以近4.6亿元的总价拿下3宗商住用地。

本次竞拍的蓬江24、25、26号地为相连地块,均位于棠下镇新棠路附近,即陈垣文化广场旁。3宗地块合计出让建设用地面积为113144.38平方米,起拍总价45826万元,折合楼面价为2025元/平方米,本次竞拍以底价成交。

据悉,3宗出让地块周边配套较为成熟,地块邻近陈垣文化广场、棠下实验中心小学、棠下初级中学等,棠下医院、棠下镇中心商贸街、棠下客运站等配套也相距不远。综合来看,地块周边生活较为便利,教育配套齐全,产业发达。

12月17日,新会区在一天之内成功

### 成交地块有望打造高端住宅区

为何蓬江区成交的4宗商住用地备受瞩目?根据规划要求,这4宗商住用地容积率均比较低,蓬江27号地块容积率不高于1.5,而蓬江24、25、26号地块的容积率不高于2,有望打造高端住宅区。

杨东卉告诉记者,蓬江24、25、26号地块位于棠下镇,而棠下镇房地产项目不多,仅有两个项目在售,而且都是“旧产品”,这些地块还可以连片开发,又是由单个开发商拍下,有利于开发4.0高品质高得房率的产品,打造大型高端住宅区。

邓桐棠也表示,本次推出的地块有明显的特征和市场的适应性,具有容积率低的特点,大部分商住用地容积率在2以下,个别地块容积率只有1.5,有利于建成高端住宅区,满足追求高品质居住的消费需求。“随着经济的持续复苏和房地产政策的逐步宽松,购房者信心得到恢复,提升了对大宗商品的消费意愿,从而推动置业需求的释放,房企的投资意愿自然也同步提升,本地土拍市场将进一步回暖”。

“听说项目推出带装户型,就过来看看,懒得自己再去装修了。”市民陈小姐说。上周末,江海保利大都汇加推16栋,清一色的带全装修户型,吸引许多市民的关注。

近段时间以来,全装修商品住房(以下简称“全装修”)以出色的销量,受到许多消费者的青睐。无论是位于蓬江区的海悦天玺、保利瓊悦,还是江海区的保利大都汇,全装修房都成为“香饽饽”。

毫无疑问,在竞争激烈的楼市中,无论是外来房地产开发商还是江门本地开发商,都逐渐推出各类全装修房,以吸引购房者。不知不觉,全装修房已经从曾经的新鲜事物,成为当下楼市的主流。

## 现象 楼盘纷纷推出全装修房

“这套橱柜是什么品牌的?”“全屋配备的是中央空调吗?”上周末,位于新会区的新项目银海·兰亭四季,吸引了不少市民到现场观看样板房。据悉,银海·兰亭四季推出的户型均为全装修房,带价值3000元每平方米的豪华装修,购房者交房后只需添置家具即可入住。

全装修房是指在住宅交付使用前,户内所有功能空间的固定面全部铺装或粉饰完毕,给水排水、燃气、通风与空调、照明供电以及智能化等系统基本安装到位,厨房、卫生间等基本设施配置完备,满足基本使用功能,可直接入住的房源。

“八九年前,全装修房还是一种新鲜事物,当时市面上大部分

都是毛坯房,别说全装修,带简装的都不多。如今,市面上的热销项目基本都有带全装修的产品。”嘉毅地产总经理邓桐棠说。

据记者不完全统计,目前我市市面上推出全装修房的包括海悦天玺、江发悦悦府、江发悦悦苑、万科金域华府、骏景湾誉峰、博学名苑、保利瓊悦、保利大都汇、银海·兰亭四季、海悦天玺、海悦东晟、汇峰天峻、骏景湾天汇、骏景湾天悦、骏景湾品悦等主流项目。

推出全装修房的楼盘大多价格不菲。其中,江门市区不少全装修房的单价均已破万元。数据显示,作为市区推出全装修户型的热门楼盘,海悦天玺成交均价超1.7万元每平方米,保利瓊悦、

骏景湾天汇成交均价超1.4万元每平方米,海悦天晟、骏景湾天悦成交均价超1.3万元每平方米,蒲葵之梦天心成交均价超1.2万元每平方米,万科金域华府成交均价为1万元每平方米。

虽然价格较贵,但热推全装修房的楼盘依旧受到了很多消费者的欢迎。今年1—11月,市区一手住宅网签套数排行榜中,前五名的楼盘当中就有四个推出了全装修户型,分别是江海保利大都汇、海悦天晟、万科金域华府和海悦天玺。

近日,记者在“江门日报”微信公众号进行了一次关于全装修房的问卷调查。根据调查结果,超6成的受访者表示,考虑购买全装修房。

## 分析 省时省力获消费者青睐

为何市面上涌现出越来越多的全装修房,并能得到江门消费者的青睐?

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉分析,房地产市场政策的调整,对带装房给予了鼓励和支持,也促进开发商推出更多全装修房产品。

记者了解到,早在2023年3月,市住建局、市发改局、市市场监管局联合印发《关于开展提升新建商品住宅全装修品质建设工作的通知》,购买全装修新建商品房,个人公积金贷款额度可增加5万元。今年8月,我市发布了关于阶段性提高购买自住住房的多子女家庭和全装修新建商品房住房公积金贷款额度的通知。其中提到,提高全装修新建商品房的公积金贷款额度,单职工申请者增加至10万元,双职工以上申请者增加至20万元。以二孩夫妇为例,按新政策,其公积金贷款额度可比原政策最多增加16万元,增幅达17%。

“同时,全装修房可以省去购

房者从设计到选材,再到施工的烦琐过程,让他们能更快地入住。开发商通常与有信誉的装修公司合作,进行统一设计和装修,意味着装修材料、工艺和品质都有一定的保证。相较于购房者自行装修,开发商的施工团队更专业,品质控制更严格。”杨东卉说。

全装修房的最大好处是“省时省力,拎包入住”。相较而言,购买毛坯房的前期投入较少,消费者在收房后还可根据自己的需求和喜好装修,可满足消费者的个性化需求,但缺点是在装修时需花费较多的时间和精力。

市民李小姐此前购买了一套毛坯房,如今已经入住的她,也对全装修房较为心动。“如果当时我看的楼盘有全装修的话,我会毫不犹豫地买全装修房。一是因为自己比较忙,没有时间处理装修的事情;二是装修公司良莠不齐,完全交给装修公司的话也不放心,可能开发商来装修会更靠谱。”李小姐说。根据“江门日报”微信公众号上的问卷调查显示,

近8成受访者青睐全装修房的原因是省时,不用自己装修。

江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理谢慕贞也表示,目前带装项目销量良好,原因主要在于其提供了便捷、省心的购房体验。购房者无需再为装修烦恼,可以直接入住,而且房屋装修质量、售后都由开发商负责,降低了有问题投诉无门的风险。此外,带装房相当于将装修费用纳入购房总价中进行贷款,而目前房贷利息处于较低水平,降低了置业门槛,这也是众多购房者考虑的因素之一。

邓桐棠提到,在房地产市场竞争日益激烈的当下,全装修房的产品竞争力不低,可以满足购房者对高品质居住环境的追求。从海悦天玺在去年最早推出4.0的带装户型,到今年银海·兰亭四季率先推出4.5带装户型,全装修房产品也在不断进行自我革新,变得更贴心更人性化。随着购房者转变观念,是否能“拎包入住”或将成为他们考虑的新因素。

## 选择 综合考虑个人需求和预算

那么,消费者在全装修房和毛坯房之间该如何选择?

江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理谢慕贞认为,毛坯房和全装修房之间,消费者在选择时应综合考虑个人需求和预算。如果购房者注重个性化装修和预算有限,可以选择毛坯房进行自主装修;如果购房者追求便捷入住和高品质居住环境,则可以选择全装修房。

“毛坯房和全装修房各有其特点和优势,消费者在选择时应根据个人需求、预算以及对房屋装修的期望进行综合考虑。”杨东卉告诉记者,毛坯房提供了最大的装修自由度,购房者可以根据

自己的喜好、需求和预算进行个性化装修;全装修房则在入住前已经完成装修,购房者无须再为装修事宜操心,拎包即可入住,节省了装修所需的时间和精力。“针对小面积(100平方米以下)户型,我认为全装修房性价比更高。现在的带装修产品例如江发·悦悦府、江发·悦悦苑,配备了华为智能互联系统,提高了精装房的居住舒适度和便利性,购房者花费更少的钱就能享受到更好的配套。”杨东卉说。

谈及全装修房的市场前景,谢慕贞认为,随着生活水平的提高和消费观念的转变,大家对居住品质的要求也越来越高,全装

修房能够满足消费者对高品质、便捷生活的需求,市场需求有望进一步增长。同时,这也迫使开发商不断提高精装房的品质和服务水平,推动精装房行业向精细化、专业化、个性化方向发展。

杨东卉表示,全装修房的市场前景是广阔的,其便捷的人住体验和较高的装修品质,满足了现代人的快节奏生活需求。如今,在一线城市和部分二线城市,精装房已成为市场主流,销售面积和销售金额都呈现逐年增长的趋势。从目前的情况来看,这种趋势会慢慢传递到江门,而且随着消费者对居住品质要求的进一步提升,精装房市场需求也会持续增长。

# 全装修房成了「香饽饽」

从曾经的新鲜事物到当下楼市的主流

文图 江门日报记者 陆沿任