

# 扶持力度增强,低价房源增多,“以旧换新”释放需求 二手住房市场是否迎来春天?



上周,本报刊发了关于1月江门楼市数据  
分析的报道。其中,当月二手住房成交套数高  
于一手住宅,吸引了许多读者的关注。事实  
上,去年以来,二手住房成交量高于一手住  
宅的情况已经屡见不鲜。即便从近年的数据来  
看,二手住房成交的数据同样不错。以去年为  
例,全市二手住房成交面积约276万平方米,占  
全部住房成交比例的45.2%,比2023年同期  
增加6.1个百分点。  
从2022年的成交套数不到2万套,只占全  
年一手住宅成交套数的40%,到如今成交套  
数高于一手住宅,我市二手住房市场是否迎来  
春天?

文/图 江门日报记者 陆沿任

## 现象 二手住房成交套数高于一手

2月20日,本报刊发了《1月全市一手  
住宅成交1703套,恩平成交套数环比大增  
30.4%》的报道,文中提到1月二手住房成交  
面积约23万平方米,成交套数2034套,成  
交面积和套数均超过当月一手住  
宅。其中,蓬江区和恩平  
市的成交面积和套数  
均实现同比增长。  
当月二手住

房成交套数高于一手住宅,这种情况并不多  
见。以江门楼市为例,去年出现过两次——  
去年4月,全市二手住房成交2455套,高于一  
手住宅的2385套,当月二手住房的成交  
面积也高于一手住宅;去年8月,全市二手  
住房成交2194套,高于一手住宅的  
2001套,当月二手住房成交超28  
万平方米,远高于当月一手住宅  
22.58万平方米的成交面积。

同时,我市二手住宅全年的成交数据也  
可圈可点。2024年,全市二手住房成交面  
积约276万平方米,占全部住房成交比例的  
45.2%,比去年同期增加6.1个百分点。  
2023年,全市共计成交了26881套二手住  
房,同比2022年全年18459套的成交套数,  
增长率高达45.6%,不仅创下了近四年来的  
成交套数新高,更是自近五年以来首次实现  
正增长。

记者还发现,二手住房成交高于一手住  
宅的情况,并非江门所独有。今年1月,多  
个城市公布了去年全年的楼市成交数据。  
以广州为例,二手商品房交易登记面积  
1027.97万平方米,同比增长10.3%;二手住  
宅成交量同比上升,二手住宅交易占比首次  
超过一手。而在杭州,2024年杭州十区新  
房、二手房总计成交15.7万套,其中新房、二  
手房成交占比约为四六开。



为何二手住  
房的成绩单相比  
一手住宅更为亮眼?

对此,公司开展二  
手住房业务的嘉毅地产总  
经理邓桐棠分析,前几年,由于一  
手住房出现价格倒挂的情况,更多的购房者  
会选择一手房。所谓价格倒挂,就是指同  
地段内二手房的每平方米成交单价高于新  
建中的一手房。这两年来,虽然二手住房的  
成交量不断提升,但相比此前还是存在差  
距,变得没那么容易出手,因此业主主动降  
价出售引发二手房市场价格持续调整。目  
前,一二手房的价差达到20%以上,吸引  
了购房群体。“目前来看,豪宅大平层以及次

新楼成为当下二手市场香饽饽,而银行政策对二手房年限  
的放松,也推动了购房热潮。”邓  
桐棠如是说。  
裕隆基地地产二手事业部总经理吴名  
鸣也深入剖析了去年存量房成交量同比大  
幅增长的原因。他认为,主要有两大因素:  
一是银行对二手市场的扶持力度显著增强,  
审批标准更为灵活,使得购房者更容易入  
场;二是二手住房价格出现适度下调,低价  
房源的增多无疑增强了市场的吸引力。

此外,吴名鸣还提到房地产市场的变化。  
近年来,新房的供应端进行了调整优  
化,成交价格较高的4.0住宅频频推出,成为  
市场上的香饽饽,中低价位新房的选择相比

## 探因 低价房源增多

之前有所减少。在这样的情况下,二手住房  
议价空间大,包括一些带电梯的次新房价格  
也会比较实惠。与此同时,这几年不少新房  
流入二手市场,使得二手房产品越来越丰  
富,能满足不同客户的需求,再加上许多二  
手房的地段和配套相对成熟,许多客户会  
倾向二手房。

“二手房成交量高于一手住房确实是一  
个新现象。”长期关注江门楼市的业内人士  
周先生表示,去年4月下旬以来,本地房企积  
极开展“以旧换新”购房活动,再加上地方  
政府的支持,逐渐吸引更多的消费者以旧换  
新,由此推动二手房的成交量。据悉,住房  
“以旧换新”活动,是指房地产开发商或政府机构通  
过置换、收购、补贴等方式,鼓励和帮助已有

住房的居民实现“卖旧换新”,既能满足居民  
对居住环境的提升需求,又能促进新建商品  
房市场和二手房市场的良性循环、释放购房  
需求,助力房地产行业提质增效。

以新会区为例,为更好地刺激改善型需  
求的释放,其持续用好上级政策工具箱,落  
实全面取消“限售”“卖一买一”退个税等政策,  
进一步帮助群众实现“卖旧换新”。根据《江  
门市关于进一步推动房地产市场平稳健康发  
展的若干措施》,自2022年10月1日至2025  
年12月31日,税务部门对出售自有住房并  
在现住房出售后1年内在本市重新购买住房  
的纳税人,对其出售住房已缴纳的个人所得  
税予以退税优惠。新政策的实施,有效降  
低改善性置业的成本,加快房屋流转速度。

## 思考 着力推进老旧小区改造

那么,江门的二手住房市场是否已经迎  
来了春天?业内人士认为,二手住房市场正  
变得越来越好,但要想迎来真正的春天,依  
旧需要时间。根据数据显示,2024年我市二  
手住房成交套数虽然突破2.5万套,但与2023  
年的数据相比,依旧出现了下滑的情况。

邓桐棠告诉记者,房地产市场已经在从  
过去持续新增房子慢慢过渡到存量二手房  
的阶段了,现在很多重点城市的二手住房的

成交量渐渐超过了新房。随着二手住房“返  
新”,包括环境改造、加装电梯等,二手住房  
交易可能会成为主流。“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。提升老旧小区的生活配套和便捷性  
是国家城市更新的重要战略,也会带动二  
手住房流转和交易。对此,希望政府持续推  
动老旧小区改造,主动协调解决当前加装电  
梯的痛点和难点,提升居住属性和舒适度,让

低收入刚需人群更容易购买二手住房。”邓  
桐棠说。

吴名鸣也认为,江门楼市将迎来重大发  
展机遇。江门是粤港澳大湾区的重要腹地和  
珠江西岸重要交通枢纽,随着城市公共服  
务配套不断完善,特别是深中通道、黄茅海  
跨海通道建成通车,以及深江高铁的加快建  
设,江门的交通区位优势将进一步凸显,相  
信江门房地产市场会迎来高质量发展。

吴名鸣建议,着力提升软硬件环境,吸  
引更多企业及人口流入江门创业就业,同  
时加快高新技术产业发展,增强优质就业机  
会,提升就业人口收入;加快推动老旧城区的更新  
改造,增强城市舒适幸福感获得感。“希望  
相关部门、房企可以进一步加强住房以旧换  
新的力度,在促进新、旧住房流通方面出台  
更多的举措,促进本地二手住房行业健康、  
高质量发展。”

## 我市经验入选2024年 省政务服务创新案例

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)近日,第八届广东省  
数字政务与新型智慧城市发展大会在广州召开。市住房城  
乡建设局、市政数局联合推送的“线上线下深度融合,助  
推工建项目审批服务新高速”经验,在全省156个参选  
案例中脱颖而出,成功入选2024年广东省政务服务创  
新案例,并在会上作为优秀成果向全省宣传和推广。

据悉,我市深入贯彻落实上级关于优化政务服务的  
决策部署,积极探索工程建设项目审批领域的多元化服  
务模式,创新实施“线上+线下”一体化辅导模式,线上  
平台提供全流程申报辅导服务,线下专业团队提供精  
准帮办代办服务。

线上,申请人通过申报辅导系统提出工程建设项目  
申报辅导需求,审批部门和公共服务企业及时响应,提供  
全流程、个性化的申报辅导服务;线下,同步提供“1+7+N”  
帮办代办服务,市、县、镇三级政务服务志愿服务团队提供  
项目洽谈、企业开办、立项规划、工程许可、竣工验收  
、不动产登记、落地投产8个阶段的全方位、全流程帮办代  
办服务。

市住房城乡建设局相关负责人表示,这项经验通过线  
上线下深度融合的服务模式,推动工程建设项目提质增效,  
为项目快速落地按下“加速键”,为我市营商环境的持续  
优化提供了有力支撑。

近年来,市住房城乡建设局紧紧围绕“放管服”改革要  
求,贯彻优化服务的理念,进一步推进住建领域“放管服”改  
革。下一步,将继续提供优质政务服务,积极解决服务对象  
反映的“痛点”“难点”“堵点”问题,增强服务对象的获得感、  
幸福感和满意度。



我市“线上线下深度融合,助推工建项目审批服务新高速”经验脱颖而出。

## 我市开展预拌混凝土企业开工复产安全培训 提升从业人员安全意识

江门日报讯(记者/陆沿任)近日,市住房城乡建设局  
举办江门市预拌混凝土企业开工复产安全培训。本次培训  
旨在指导做好企业节后开工复产安全风险防范,提升从业  
人员安全意识。各县(市、区)住房和城乡建设局、混凝土行  
业协会、预拌混凝土生产企业代表100余人参加培训。

其间,受邀专家围绕节后复工复产安全教育主题,结合  
大量实例,分析了节后复工复产需要防范的安全风险,讲解  
了“六个一”要求,安全管理主要措施、有限空间的危险特征、  
进入有限空间管理要求。

市住房城乡建设局相关负责人表示,清醒认识当前安全  
生产严峻形势,落实各项安全生产措施,确保生产安全。一  
是加强安全风险全过程管控,压实企业安全生产主体责任,  
并严格落实相关标准要求,建立完善安全生产责任体系,严  
格第三方作业全过程监管,严格应急救援能力建设;二是紧  
紧压实监管责任,强化安全检查,全面加强预拌混凝土生产  
企业安全监管力度,组织预拌混凝土生产企业开展安全隐患  
自查治理,属地部门开展“四不两直”突击检查,建立预拌混  
凝土企业安全信用档案。

接下来,市住房城乡建设局将以此次培训为契机,抓紧  
抓实安全生产责任落实,深入开展全市房屋市政工程施工安  
全检查和重大事故隐患排查整治专家指导服务,在安全生  
产宣传教育、重大事故隐患排查整治、房屋市政工程质量提升、  
应急救援能力建设等方面持续发力,确保全市建筑施工领域  
安全生产工作平稳有序推进。

文明健康 有你有我

# 人人参与环境保护 天天享有健康生活

