

国庆前，楼市再派购房大礼包—— 存量房贷利率下降 二套房最低首付比例有望降至15%

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

9月24日，国务院新闻办公室举行新闻发布会。中国人民银行行长潘功胜会上宣布，降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅0.5个百分点；统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%。

这些政策何时落地广州？银行界知情人士表示，存量房贷利率调整方案预计很快能落地执行，具体的实施时间还需等待总行通知。克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示，此次央行组合拳力度较大，对于稳定接下来房地产市场的信心以及提升国庆黄金周和四季度楼市的表现都会有积极作用。

存量房贷利率将再次下调 为购房者减负

要促进一手楼市交易，就需要让二手房交易活跃起来，降低存量房贷利率和其他置业成本就很有必要。和今年陆续下调的一手房贷利率相比，存量房贷利率仍在相对高位。克而瑞最新研报数据报告显示，目前30个重点城市首套房平均贷款利率为3.21%，二套房平均贷款利率为3.53%，而目前存量房贷的平均利率约为4%。四五年前，广州二手房房贷利率普遍为4.9%，部分利率甚至超过5%。彼时购入二手房产的买家，对降息翘首以盼。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，央行明确引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，近期各银行将会持续降低月供的房贷成本。简单测算，若可以降低50个基点，那么对于100万元贷款本金、30年等额本息的还贷方式，其月供可以减少300元。“这也是去年首次降低存量房贷利率以来，全国第二次降低存量房贷利率，实实在在为购房者或还贷家庭减轻月供负担。”2023年9月，买家家林女士发现，自己的存量房贷利率从4.89%降到了4.2%，而今央行再次发声“将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近”，让林女士再次舒一口气。羊城晚报记者从广州热销楼盘获悉，近日一手房贷利率也已调整，普遍降至3.1%左右，个别外资银行利率则最低为2.9%。



▲降息降首付都有望刺激房地产交易

广州二套房最低首付比例有望跟进下调

对于二套房首付比例调整，中国人民银行行长潘功胜介绍，全国层面的商业性个人住房贷款将不再区分首套房和二套房，最低首付比例统一为15%。但是，他也强调，各地可以因地制宜，自主确定是否采取差别化的安排，并确定辖区内的最低首付比例下限。

实际上，今年5月，央行、金融

监管总局联合发文，将首套、二套房最低首付比例下限分别下调至15%、25%，国内多地已快速跟进落地。据了解，现阶段广州二套房也执行了首付比例最低25%的政策。

中指院分析预计，此次广州也有望跟进该项统一政策，将二套房首付比例降至15%。该院认为，二套房首付比例的下调，

将进一步降低购房门槛，有望带动改善性需求的释放入市。

但对于二套房首付15%的政策，预计不同买家也有不同看法。按现阶段政策，二套房首付为25%，但羊城晚报记者走访荔湾、天河区一些改善型楼盘了解到，此类楼盘的买家首付比例往往选择支付五成或更多，这样的好处在于还贷压力相对更小。

冲刺黄金周，广州楼盘借势推出花样促销

时值国庆黄金周之前，央行派发金融信贷大礼包，虽然政策在广州落地还需一些时间，但这并不妨碍房企在此时借着利好势头积极促销。从记者了解的情况看，对于下半

年最具营销氛围的重要节点，有货推售的楼盘几乎都推出促销优惠，供应和成交量都位列前茅的保利、越秀、万科、中海、珠江、华润置地、新世界中国、广州城投、招商河口、广州

地铁地产、龙湖等房企，旗下楼盘都已启动金秋促销，促销形式包括一口价特惠、购房赠送全屋家电/物业管理费等，以进一步促进意向买家人市。

国庆楼盘促销资讯

珠实地产：推出省XIN定制购房节

即日起至10月31日，珠实地产推出省XIN定制购房节活动，包括省XIN一口价、省XIN到访礼、省XIN推荐礼、省XIN宠粉礼，认购指定项目产品可享受最高25万元的家装家电大礼包。旗下楼盘均参与此次促销。例如，天河区畅销盘珠江花城，主推88-140平方米的单

位，购买指定户型可获赠家装家电大礼包；同为畅销盘的天河壹品，购买指定户型最高可享约45万元的品牌家电/家装礼包；白云区的云湖花城，购买指定户型可以获赠客厅阳台通铺、景观阳台窗户外美化、品牌家电等一站式家装家电套餐。（陈玉霞）

万科：“金九银十”置业福利加码

国庆假期，万科在越秀、荔湾、白云、黄埔、增城等区域的楼盘将结合集团周年庆、项目周年庆推出系列优惠促销。其中，荔湾的万科理想花地项目举办理想生活节，朗庭组团7号楼加推，并带来“一口价”优惠房源、“金九银十”9.5折房源、送家电、物业费购房礼包，理想花地的业主带新成交，也能获得额外佣金和

车位优惠。白云新城的万科臻山府，在售110-186平方米观山住宅，推出五重置业礼包，包括最高9.5折、送新款手机等；越秀区臻悦府主推105-175平方米单位，国庆期间将推出《唐宫夜宴》大型盛唐国风音乐会。增城的金茂万科都会四季计划上新一A2栋72平方米、85平方米的项目畅销三房，假期推出“国庆儿童缤纷嘉年华”活动。（徐伟伦）

新世界中国：热门项目最高优惠8.3折

金秋，新世界中国旗下天馥、凯粤湾、耀胜尊府、金湖花园、星辉、广汇尊府等项目都将推出优惠促销。

位于荔湾地铁河口总站旁边的新世界·天馥，是荔湾区今年畅销盘之一，主推76-89平方米三房、98-108平方米的高性价比四房以及126-139平方米的江景大平层新品。其间新品的促销力度也比较大，最高可享8.3折，并附赠40万-70万元/套的全屋家装。同样靠近地铁河口总站的

新世界凯粤湾，国庆期间将推出“新品百万秒杀”活动，江景现房新品限时9折优惠。同时，参加荔湾好房节推出的拼团活动有额外9.9折，买家还可获赠全屋品牌家电和10年物业管理费。

占地27万平方米、仅规划有580户、容积率为0.64的白云低密社区金湖花园，推出置业五重礼活动，将推出25套精品房源，首付68元起；还有购房最高限时立减100万元等优惠。（陈玉霞）

广州地铁地产：推出限时折扣券和花样礼包

即日起至10月13日，海珠区琶洲珑璟台推出黄金周限时购房折扣券，成交可享3万元家电礼包、5万车位抵用券，项目主推122-195平方米的阔景四房，价格7.5万-10万元/平方米。白云区的云城上品日前加推2号楼楼，国庆假期推出购房享5年物业管理费、全屋定制家装、专属折扣、家电礼包等置业礼包，价格为3.2万-4.3

万元/平方米；云上品项目主推128-172平方米的四房，价格4.3万-6.6万元/平方米，推出了多套“一口价”房源，成交可获得车位使用券、物业管理费；云筑上品主推88-143平方米单位，国庆假期成交前十位有额外折扣及获赠家电、物业费、车位费等优惠，价格为3.8万-4.8万元/平方米。（徐伟伦）



优质项目在近期吸引了看房者关注

让利惠民 “以旧换新”掀起家居消费热潮

文/图 羊城晚报记者 黄士 实习生 蒋可怡

今年7月，国家发展改革委、财政部印发《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》的通知，其中提到，支持家电产品以旧换新，旧房装修、厨卫等局部改造、居家适老化改造所用物品和材料购置，促进智能家居消费等。

9月以来，北京、上海、广东等多地积极响应国家号召，陆续出台相关实施方案，推进“以旧换新”政策的加速落地，以旧换新的浪潮滚滚而来。相较以往的“以旧换新”，当前很多城市的补贴范围从家电领域扩展到住宅升级和厨卫改造产品、智能家居产品、适老化改造产品等，覆盖范围广，补贴额度高，对于相关企业和消费者都属重磅利好。

在业内人士看来，从中央到地方，一系列“以旧换新”政策相继重磅落地，“以旧换新”加速走进百姓生活，正成为消费升级和经济发展的重要推动力。与此同时，在存量市场时代以及消费转型升级的大背景下，推进家居“以旧换新”也是进一步释放存量市场消费潜力、提升生活品质的有效举措。

市场反应：头部企业率先打响第一枪

在“金九银十”的传统家装旺季，全国各地掀起“家居家装家电以旧换新”补贴热潮，众多头部家居企业纷纷抢抓机遇，通过让利加码补贴政策，率先打响“以旧换新”第一枪。

以头部定制家居企业欧派为例，近日该企业官宣政企双补贴，在政策惠民之余加码补贴20%，旨在促进新一轮家居行业的消费升级。欧派集团总裁助理张秀珠告诉记者，欧派推出“消费者+99元享健康升级补贴”优惠，包括欧派799惠民系列衣柜、899德系高颜值系列衣柜。除此以外，购买欧派橱柜木卫定制类产品，享合同金额20%的企业补贴金，最高1万元/户；企业补贴金可用于在欧派购买全球大牌家具家电产品，促销价之上再享20%补贴优惠。

此外，定制家居行业另一先行者尚品宅配也在9月22日推出臻选焕新全套套餐。尚品宅配总经理李嘉聪介绍，该套餐是在政府补贴基础上针对不同的焕新需求所推出的可灵活组合与调整的系列产品方案，今年该品牌更有与工行联合推出的免息分期金融惠民服务。记者了解到，在本次“10988元72小时焕新厨柜PET套餐”与“15800元24小时焕新12件全屋家具套餐”里，共包括厨房、卧房、全屋家具等单元极速

焕新。其中，10988元焕新套餐包括了3m地柜+3m台面+1m吊柜，同时送方太烟灶+星盆+龙头，门板可以免费升级到PET轻奢亲肤板。15800元全屋家具焕新套餐包含了沙发、茶几、餐桌椅、软床、床垫等高品质家具。

除了定制家居行业，门窗行业也在发力。皇派作为门窗行业的头部品牌，在9月24日官宣799元/平方米的门窗普惠新品，同时启动首届中国好门窗超品节，率先掀起门窗焕新“全民普惠”新浪潮。皇派门窗副总裁朱梦思告诉记者：“此次普惠行动，不仅是对国家促进消费政策的积极响应与坚定践行，更是对高品质居住需求的深刻洞察与诚挚回应，对产业高质量发展的责任引领。希望能与众多个人、企业、协会达成共识，共同助力家居全民普惠愿景广泛实现。”



部分智能餐厨空间产品可享受“以旧换新”补贴



定制家居率先落实“以旧换新”

“以旧换新”在各地加速落地



市场趋势：家装“焕新”激活消费新动能

近期以来，各地在原消费品以旧换新政策基础上，进一步扩围加力，家装厨卫“焕新”成为重要支持领域之一。业内人士认为，近两年家装市场的“焕新”补贴在提升居住环境的同时，能够激活消费新动能。

记者注意到，随着中央明确安排超长期特别国债加力支持消费品“以旧换新”，相关部门接连发布了最新的实施细则。此轮部署对家装厨卫领域的以旧换新进行了细化，旧房装修、厨卫等局部改造、居家适老化改造、智能家居消费等都被纳入家装厨卫“焕新”补贴范围。

另外，在政策执行方面，商务部此前明确，支持地方自主提升“以旧换新”能力，指导地方及时完善配套措施，做好组织实施工作，进一步优化补贴的审核、资金拨付流程，审核上提速、服务上提质，打通申领补贴的“最后一公里”，尽量缩短消费者从提出申请到拿到补贴资金的时间。

基于此，目前全国各地都推出了家装补贴措施。深圳市住房和建设局日前发布了《深圳市住宅装修改造物品和材料购置补贴活动实施指引》（以下简称《实施指引》），对全屋装修和局部改造进行现金补贴。根据深圳市住房和建设局消息显示，《实施指引》发布三天，就有1000多名市民在“深装易”平台上传了申请资料。装饰行业协会、市内头部装修企业、重点装修卖场等渠道的数据显示，深圳市家装的咨询量、装修装饰合同意向、建材购买咨询均大幅增长。

在市场出现升温迹象的背景下，相关企业也及时捕捉市场趋势。首批入选深圳政府补贴名单的装修平台土巴兔业务负责人告诉记者，在政府补贴基础上，凡在平台签约全屋定制的用户还可额外享受5%的补贴。“这意味着，用户在申请政府补贴的基础上，还能通过平台获得更丰厚的优惠。随着其他省市陆续下发相关文件，平台还将继续跟进。”

此外，深圳的另一软体家居品牌左右家居董事长黄华坤表示，推出“以旧换新”新举措，在展现了企业对自身发展和产品品质充满底气的时候，也有效降低了消费者的焕新成本，将大大提高消费者的焕新意愿，激发家居行业的存量市场新活力。

在大家居行业的各大企业积极推动“以旧换新”行动，惠民焕新跑出“加速度”的重要背景下，广东省定制家居协会副秘书长蔡辉表示，2024年以来政府陆续出台“以旧换新”政策，推动新一轮的全民生活品质进阶——追求更高颜值、更舒适、更智能的产品，和一体化的空间设计服务，这也推动着家居企业自身进行产品和服务的焕新升级。

中国建筑金属结构协会副会长王洪涛表示，近期国家陆续出台了一系列促进家居消费的政策举措，“以旧换新”对于带动居民消费增长和经济复苏的积极信号强烈。“其中，门窗作为家居建材行业的重要组成部分，正成为国家‘以旧换新’政策的直接受益者，是颇具上升空间和发展韧性的有刚性需求的大市场。随着存量房时代的到来，改善型居住消费成为市场主流，大量的消费者对居住环境的要求不断提高，也对门窗建材等产品提出了更高的要求，因此通过惠民活动释放消费潜力显得至关重要。”

中国建筑材料流通协会会长李占学认为，家装“以旧换新”对存量房产的发展有着重大的推动作用，同时家装本身就是一个“大家居”概念的产业链，链条非常长，也将带动多产业协同发展。

大家居应当如何抓住“以旧换新”机遇？李占学称，首先，要深刻洞察政策的战略意图；其次，要苦练内功，拿出能被消费者接受的绿色发展方案，从而引领绿色消费；最后，要积极与各地方政府联系，获得支持，同时还要挖掘企业内在潜力，施惠于民，先行先试，从而抢占先机。