

# 江海区成房企投资兴业热土 城市品质不断提升 打造宜居幸福城

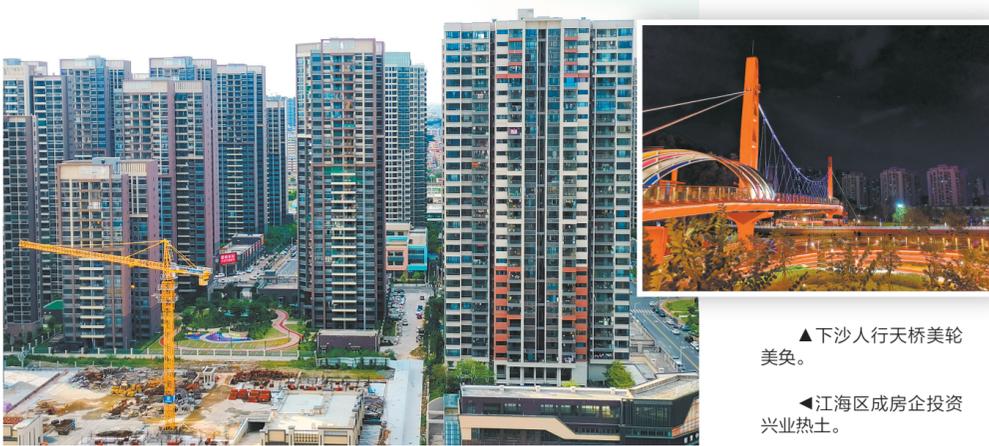


从高空俯瞰江海区，城央绿廊如同一条灵动的“彩色丝带”，将江海区釜山公园、江海云道、下沙公园、城市阳台、西江外滩等景点串珠成链。

曾经，江海区是创造辉煌业绩的工业基地，给人留下了不宜居的印象。曾经，在江门人眼里：“宁要河北一张床，不要河南一套房。”

如今时过境迁，江海城市品质不断提升，城市面貌焕然一新，吸引了越来越多房企在江海投资兴业，也吸引了越来越多购房者在江海安居乐业。

文/图 江门日报记者 李银换



▲下沙人行天桥美轮美奂。

▲江海区成房企投资兴业热土。

## 城市品质之变 环境优美，居民幸福感提升

晚风徐徐，下沙人行天桥开启绚丽的夜景模式，桥梁在灯光的映衬下显得格外动人，桥下是悠悠碧波荡漾，一幅美好的画卷展现在眼前。

今年春节，下沙人行天桥正式建成开放。桥身状似“玉如意”，跨越礼乐河两岸，东接江南街道下沙公园，西连礼乐街道文昌沙公园。

家住礼乐的市民张女士是江门旧纸厂的员工，她喜欢每天晚上约上朋友到“网红桥”散步。她说，原本这里很破旧，没想到现在这么漂亮，住在附近幸福感满满。

这是江海区不断提升城市品质，推动重点民生工程，探索产城人融合发展新路径的缩影。

城市品质与百姓生活息息相关，是全面展示城市形象的窗口。城央绿廊、科技馆、图书馆、青少年活动中心、儿童公园、白水带体育公园、江海云道、龙溪湖阅读中心、釜山公园等众多“网红打卡点”深受市民青睐。

家住江海区星海湾的市民李先生，每到傍晚就会到“网红公园”——下沙公园走走，这里

灯光璀璨，让人仿若置身梦幻世界。

作为一名“老江门人”，在江门市房地产业协会会长叶泽权看来，江海区近年来的建“城”速度让人印象深刻，尤其是最近两年，人们居住环境持续改善。

## 公共配套之变 教育医疗商业等一应俱全

翻开地图，可以看到在江海区的黄金地段——府西板块方圆一公里内，聚集了江门一中、景贤小学、天鹤湾小学，以及江海区景贤初中、江门市第一实验学校、华发四季幼儿园、府西小区幼儿园等优质教育资源。一个高标准规划、高质量建设的江海教育“黄金圈”呼之欲出。

近几年来，江海区坚持教育优先发展战略，下大力气、花大本钱，全面改善和改变江海教育面貌，取得了卓越成效，变化有目共睹。

“在这里工作和生活，再也不用担心小孩

的上学问题，从幼儿园、小学、初中到高中，小孩可以在家门口读优质的学校。”家住江海怡景湾的黄先生说。

江海交通区位优势，是江门东大门、江门市中心城区。江海围绕“黄金内湾”加速构建了“十纵十横”“水陆空铁”交通大联运网络。两年后，深中通道、茅茅海跨海通道、银洲湖高速将建成通车，南新高速、顺鹤高速快速通道将全面建成，实现1小时通达广州、深圳、珠海以及港澳等城市群核心区；未来3至4年内，深江铁路、珠肇高铁将陆续建成，1小时内可到达横琴、前海、南沙三大自贸区以及周边五大

机场，形成“黄金内湾”的“1小时通勤圈”，繁华与惬意轻松切换。在内部道路方面，五邑路扩建工程全线通车，为江门打造立体高效优质的现代综合交通运输体系添上浓墨重彩的一笔。

家住江海碧桂园的小珊在蓬江区工作，自从五邑路开通后，她感觉上下班都方便了很多。

在医疗方面，位于江海区的江门中心医院新院区加快建设，将让老百姓在家门口享受更高质量的医疗服务；在商业方面，如今的江海，商住娱乐配套设施完善，建有江海万达广场、江海广场等商业综合体……随着配套逐渐完善，江海区居民的幸福感和提升，也越来越多人选择在江海区置业。

保利粤中发展有限公司江门区域高级营销经理何川表示，江海区加快内外路网建设，形成了互联互通的交通网络，能更好地对接周边城市资源，使区域房地产市场的吸引力不断增强。

叶泽权认为，近年来，江海区配套设施持续完善，已发展成为宜居、宜业、宜游的新区，成为市民置业的优选区域。

相关链接

## 人居环境之变 大量房企进驻江海区

从高空俯瞰，外海、礼乐、中心板块，一幢幢高楼正如雨春笋般拔地而起。

10多年来，受益于城市发展，交通、教育、商业等多方发力，江海区已成为房地产企业争相追逐的黄金区域。

2008—2015年，广珠城轨江门段开通前后，城轨东站的楼盘开始崛起，地处城轨旁的天鹤湾引起市民追捧；2016年至今，随着江海区城市品质提升，越来越多的房企看中江海区的发展潜力，如碧桂园集团、粤泰房地产、帕佳图集团、文昌集团、明泰房地产、又一居房

地产、江门康禾投资集团、胜坚集团、嘉华集团、合景泰富、达骏、华发、时代、冠利、力高、嘉宏等房企纷纷投资抢滩。江海区中心板块、外海板块、礼乐板块都成了市民选择置业的热门区域。大量房企的涌入，也为江海区居民提供了多元化的住宅产品。

业内人士纷纷看好江海区楼市的发展。嘉华新都汇高级销售经理吴智智表示，江海区以往在大家心目中是工业区，如今变得宜商宜居，嘉华集团看好江海房地产市场的潜力。

在新旅学仕府销售总监杨伟华看来，该项目不少业主都来源于中山古镇。“我相信，江海区人流量未来将会不断增加，发展潜力较大，利好房地产市场。”杨伟华说。

2021年年末，江海区常住人口37.47万人，比上年末增加0.81万人，常住人口城镇化率100%。人口增量的变动，反映新增住房需求对楼市的拉动作用，影响市场的长期发展潜力。

陈小姐是一名教职工，今年6月，在江海区工作的她购买了明泰城建筑面积约120平

方的四房户型。谈起在江海区购房的原因，她说：“江海区城市建设日新月异，教育资源优质、公共配套齐全，所以想在江海区买房。”

江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉持续看好江海区房地产市场，她表示：“房地产投资长期看人口，中期看土地，短期看金融，这三个要素江海区都具备了。”展望未来，江海区房地产市场将持续实现良性循环和健康发展。

## 蓬江潮连岛 两宗望江商住用地挂牌



蓬江18号地实景图。

江门日报讯（文/图 记者/李银换）近日，位于潮连岛的蓬江18号、19号商住用地挂牌，其中蓬江18号起拍价为52171万元，折合楼面地价约3923元/平方米；蓬江19号起拍价为53651万元，折合楼面地价约3900元/平方米。这两宗地块将于10月11日竞拍。值得一提的是，这两宗商住用地均能望一线江景。

蓬江18号地位于潮连岛湖启路西南侧、启贤路以北地段，建筑用地面积约57439平方米，最高容积率为2.3。其中，需设置幼儿园1所，建筑面积不少于3150平方米（若实际设计建筑面积超过3150平方米，超出部分不计算容积率）。

蓬江19号地位于潮连岛德馨街与向贤街交会处东北侧地段，建筑用地面积约45837平方米，最高容积率为2.3。其中，需设置再生资源回收点1处，用地面积不少于6平方米；按规范设置配电房、水泵房、5G移动通信基站，按行业主管部门要求建设、移交和管理。

这两宗地块附近汇聚景贤学校（人才岛校区）、潮头公园、广东邮电职业技术学院（江门校区）、江门职业技术学院等，手握“名校+网红公园”配套，还有一线江景加持。

记者走访了解到，目前潮连岛一手住宅供应量较少，在售新盘仅有海悦尚珩，正处于清货阶段，在售建筑面积约91—117平方米，带装修均价9800元/平方米，全盘预计12月完成交付。

## 中秋小长假楼市“重启”，业内人士表示—— 江门楼市“金九”仍然可期

江门日报讯（文/图 记者/李银换）“金九银十”是传统的楼市旺季。然而，9月5—9日，由于疫情防控要求，各大楼盘营销中心暂停开放，本地楼市按下“暂停键”。9月10日，伴随着中秋节、教师节“双节”到来，在做好疫情防控的前提下，各大楼盘恢复营业，还推出丰富多彩的中秋营销活动。同时，购房优惠给力，部分项目不仅推出特价房源，还推出成交即送20年物业费优惠，吸引了一批购房者“上车”。

中秋小长假期间，记者走访市区多个项目发现，总体而言，市区楼盘人气尚可。9月11日中午12点多，记者来到位于滨江新区的越秀星汇观澜看到，现场仍有近10组客户正在洽谈区了解详情，其间还有1组客户进行了认购。

除了特价促销外，部分项目还推出新品样

板间、加推新楼栋，比如9月10日，万科金域华府开放建筑面积127平方米新品样板间。据项目相关负责人介绍，新品销售情况理想，截至9月13日20点，便已销售了25套房子。

据美智地产市场研究中心监测，中秋小长假期间，市区房企主要以优惠促销为主，蓬江、江海大多项目假期成交在个位数。美智地产市场研究中心总监张镇兰分析称，由于疫情防控的原因，各大项目营销中心节前暂停开放，虽然中秋假期不少项目在推出优惠政策促成成交，但由于宣传时间短，且疫情影响仍未消退，实际销售成效有限。

为冲刺“金九银十”，我市各县（市、区）纷纷推出助力消费的活动，比如9月9日，蓬江区住建局发布《关于2022年下半年蓬江区“金九银十”房地产促销系列活动有关事项的

公告》。蓬江区住建局将连续开展四期购房抽奖活动，涵盖了中秋节、国庆节、“双11”等时间节点，派发购房抽奖消费券总金额将超150万元。消费者凡在参与活动的房地产企业认购新建商品房并完成网签的，即可获得抽奖资格，抽奖有机会获得最高20000元消费券；8月底，新会区出台人才安居新政，如高层次人才购买人才住房的，最高可优惠110万元。

在一系列促消费措施下，业内人士认为，将进一步带动一手住宅销售。张镇兰表示，江门的房地产市场有足够韧性应对困难，相信在销售中心恢复开放后，在价格较为合理的市场环境，相信9月整体成交会迎来好转，“金九”仍然可期。



中秋期间，各大楼盘给力促销，吸引了一批购房者“上车”。

## 江门市 JCR2022-146 (新会 31) 号国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

受江门市自然资源局委托，江门市公共资源交易中心新会分中心将以网上挂牌方式出让江门市JCR2022-146(新会31)号地块国有建设用地使用权，现就有关事项公告如下：

- 一、挂牌出让宗地的基本情况和指标要求（计价结算币种为人民币；计价结算单位为元）：
  - (一)江门市JCR2022-146(新会31)号地位于江门市银湖湾滨海新区新五围(土名)N01-01-c1地块；用途为商服用地；出让建设用地面积53472.10平方米，具体红线范围见出让用地示意图。土地使用年限：商服用地四十年，自签订土地移交确认书之日起计。
  - (二)规划指标：竞得人必须严格按照自然资源(新会)设字(2022)2号(村镇)文要求执行。地块容积率：2.0-4.5；计算容积率建筑面积：106944-240624平方米；建筑密度：≤60%；绿地率：≥20%；建筑限高：≤80米，以80米为上界限，以-10米为下界限，高差为90米。
  - (三)其他出让条件：1.地块拟用于商业综合体及配套项目。2.该宗地建设期间产生的多余砂石土按《关于加强建设项目多余砂石土管理的通知》(新府办(2021)20号)文件精神处理。
  - (四)本宗地挂牌起始价：17229.94万元；竞买保证金：3446万元；最低增价幅度：100万元/次。
- 二、中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人均可以参加竞买(法律另有规定的除外)，申请人可以单独申请，也可以联合申请，并遵守《国有建设用地使用权出让合同》约定的条款。
- 三、本次网上挂牌出让宗地的交易须知及相关挂牌文件，有意竞买人可在江门市人民政府门户网站江门市公共资源交易中心部门频道下载并认真阅读。

- 四、本次网上挂牌出让活动采用网上竞价方式实施，网站为江门市公共资源交易电子交易系统——土地与矿业权网上交易系统(<http://ggzy.jiangmen.cn/G2/gbmp/g-index.do>)。竞买申请人须在以上系统注册(<http://ggzy.jiangmen.cn/G2/jm-registertregister.do>)，并到广东省数字认证中心江门办点办理CA数字证书，才能参与网上交易活动。
  - 五、时间安排：
    - (一)公告时间：2022年9月15日至2022年10月7日；
    - (二)竞买申请时间：2022年10月8日至2022年10月17日16时；
    - (三)交纳保证金时间：2022年10月8日至2022年10月17日17时；
    - (四)网上挂牌报价时间：2022年10月8日至2022年10月20日10时；
    - (五)网上限时竞价时间：2022年10月20日10时起。
  - 六、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让活动以报价最高且不低于底价的原则确定竞得人。
  - 七、本次网上挂牌出让活动以先网上报价/竞价，后核验竞买资格、确认成交的程序进行。资格核验地点：江门市新会区振兴二路73号三楼3号业务受理窗口。CA数字证书咨询：0750-3412454；网上交易系统操作咨询：0750-3509022；业务咨询：陈小姐，0750-6633872；谭小姐，0750-6633812。
- 江门市公共资源交易中心 江门市公共资源交易中心新会分中心  
2022年9月15日

## 招募通告

鹤山市人民法院裁定受理鹤山市远景物业发展有限公司破产清算并指定江门北斗会计师事务所有限公司为管理人。现管理人招募意向(重整)投资人。有意向者请与管理人联系。联系人：林小姐13380986502；地址：广东省江门市蓬江区建设路82号之一外贸大厦三楼。

江门北斗会计师事务所有限公司  
2022年9月15日

## 遗失声明

■广东国夏地产有限公司遗失《建筑工程施工许可证》正本，号码：440785201808310101，工程名称：国瑞温泉花园(一期)低层住宅1-45栋、商铺46栋、综合楼47栋、电房48栋，建设地址：圣堂镇三山村委会岭背，现声明作废。

■广东省开平市长沙街道办事处东乐冈咀村一巷11号的周翠丽

遗失第二代居民身份证，特此声明。

■广东省开平市长沙街道办事处良园路35号天富豪庭景6幢802房的唐国忠遗失第二代居民身份证，特此声明。

■鹤山市沙坪镇美食店遗失《食品经营许可证》副本，许可证编号：JY24407840145248，现声明作废。