

群华路板块以高性价比备受青睐,但诸多问题依旧困扰着入住的业主 江门“后花园”如何更好发展?



沿着江门大道中辅路左转入群华路,再行驶1.4公里,就来到杜阮群华路板块。“周边没配套、偏僻、卖不贵……”曾几何时,每当群华路被提起,总感觉差点意思。如今时过境迁,这边的居住氛围已经越来越好,一条街上,中梁旭辉壹号院、联发悦澜山、合生云山帝景、龙光龙湖双龙天著四大楼盘扎堆布局,楼下商业配套更是日益完善。从高空俯瞰,整个居住群规模已成。

然而,好事总是多磨。记者走访了解到,目前群华路板块的入住率还比较低,缺少商业中心、公立幼儿园尚未建好、小区外道管理混乱等问题依旧困扰着入住的业主。与席帽山森林公园隔路相望,被称作江门“后花园”的群华路板块,为何想说一句爱你不容易?

文/图 江门日报记者 陆治任 李银换



←位于群华路板块的江华小学群华校区已经投入使用。

↓小区外面商铺大多是一些小型便利店和快餐店,可以选择的不多。

海悦集团拿下滨江新区江景靓地 折合楼面地价约5001元/平方米



江门日报讯(文/图 记者/陆治任)10月31日,海悦集团以34777万元竞得海悦天玺南侧商住地块,折合楼面地价约5001元/平方米,本次竞拍以底价成交。

据悉,该地块位于蓬江区滨江大道西侧、融浩水业用地北侧,建设用面积约27815.87平方米(约41.7亩),容积率最高2.5,建筑高度≤100米。

此次拿下靓地的海悦集团为江门本土房企,深耕江门十多年,一直坚持品质为先、质量第一的理念,旗下开发的多个项目深受市民追捧。

从位置上来看,该地块邻近滨江大道,从实景航拍来看,西江景观一览无遗,且西靠丰乐路,交通便利。教育方面,目前地块附近的岭江一品纳入了紫茶小学滨江校区、紫茶中学滨江校区的招生地段范围。目前,地块周边已有多大型小区交楼入住,如奥园外滩、岭江一品、凯城一品等,居住氛围浓厚。

值得一提的是,该地块旁在售的高端改善型项目海悦天玺就属于海悦集团旗下,自9月开盘以来网签套数达200套,网签均价约1.8万元/平方米(带装修),成交情况理想。

海悦集团负责人表示,海悦集团之所以拍下滨江新区江景靓地,既是看好蓬江区、滨江新区的配套及发展前景,也是为了提振江门房地产市场的信心,为城市的稳定发展尽一份力。

江海今年首宗商住地挂牌 约3.37亿元起拍

江门日报讯(记者/李银换 实习生/许丽楠)近日,中国土地市场网信息显示,位于江海区朝晖路与贤德路交界东北侧和东南侧的商住地挂牌,这是江海区今年内挂牌的首宗商住地。该地块起拍总价33655万元,折合楼面地价约4000元/平方米,将于12月1日摘牌。

据悉,该地块建设用面积约46742.3平方米(约70.11亩),容积率最高1.8,建筑高度≤60米,地块起拍总价33655万元。

从位置上来看,该地块位于江海区产业新城核心区,从实景航拍来看,东接外海,西连礼乐,周边路网完善,交通便利;一旁是城市景观轴,对面建有龙溪湖公园、龙溪湖时尚运动中心、龙溪湖阅读中心等设施,生态配套丰富。教育方面,目前地块附近有在建的产业新城九年一贯制学校和江中幼师。

目前,地块周边有多个项目在售,如江悦城、华龙翠苑、力高嘉宏君逸府等,居住氛围日渐浓厚,单价约为7500—9500元/平方米。

公积金小课堂

如何提取公积金支付房租?

问:提取住房公积金支付房租需要符合什么条件?

江门市住房公积金管理中心:连续缴存住房公积金满3个月,本人及配偶在我市无自有住房且租赁住房的,可以提取住房公积金。

问:提取住房公积金支付房租的额度如何计算?

江门市住房公积金管理中心:租住公共租赁住房的,每月可提取金额上限为应支付的房租。租住商品住房的,职工申请当月,其住房公积金应缴存额低于1000元的,每月可提取金额上限为500元;职工申请当月,其住房公积金应缴存额高于1000元的,每月可提取金额上限为当月应缴存额的50%。

首次因租房提取住房公积金,提取金额不超过申请时每月可提取金额上限的6倍,以后提取时间间隔不得少于6个月,间隔期满未提取的,可累计提取。

问:提取住房公积金支付公共租赁住房房租应提交哪些材料?

江门市住房公积金管理中心:应提交房屋租赁合同、租金交纳凭证、身份证件、本人银行结算账户(社保卡、借记卡、活期储蓄存折)。

问:提取住房公积金支付商品住房房租应提交哪些材料?

江门市住房公积金管理中心:应提交我市不动产登记部门出具的本人及配偶的产权登记信息查询结果、身份证件、夫妻关系证明、本人银行结算账户(社保卡、借记卡、活期储蓄存折)。

问:提取住房公积金支付房租可通过哪些途径办理?

江门市住房公积金管理中心:可通过“江门公积金”微信公众号、广东政务服务网线上办理,也可到住房公积金缴存、提取业务承办银行网点现场办理。(李银换)

板块成形「群华四虎」成交理想

说起杜阮群华路板块,相信许多市民并不陌生。十多年前,群华路板块被视作郊区,但同样也是别墅聚集区,汇集了五邑碧桂园、福泉新邨、灏景园等早年开发的大型高端住宅区。

2016年,江门大道开通。四通八达的城市交通网在带动整个城市经济发展的同时,刺激着房地产项目的落地,其中就包括群华路。2017年上半年,碧桂园击败一众对手,在群华路连夺3块地,综合地价约19.9亿元,综合楼面地价约6450元/平方米,自此拉开了房企抢占群华路的序幕。

2017年至2019年期间,联发、中梁、合生创展、龙光地产等房企纷纷进驻群华路,集聚在群华路的四个项目也被业内称为“群华四虎”,群华路板块初具雏形。随着四大楼盘的建成并对外销售,小学、幼儿园、肉菜市场等公共配套逐渐建设,使得板块逐渐成形,关注度也迅速提升。

销售方面,相比滨江新区、江侨路等板块,群华路板块一直以高性价比“出圈”,如今更是单价仅“6字头”起。正因极具竞争力的价格,今年以来,群华路板块项目销售成绩理想。五邑楼市智库数据显示,今年1—9月,龙光龙湖双龙天著一手住宅网签457套,排名全市住宅网签第八位,蓬江区第一位;合生云山帝景一手住宅网签365套,排名全市住宅网签第十六位,蓬江区第四位。

10月31日,记者走访该板块时发现,中梁旭辉壹号院、龙光龙湖双龙天著已售罄,在售的只有联发悦澜山和合生云山帝景,且所余货量并不算多。

江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉分析称,今年以来,联发悦澜山、龙光龙湖双龙天著、合生云山帝景再次低价促销,产品刚好迎合刚需客户,因而成交理想。

市民张女士在今年2月购买了联发悦澜山一套建筑面积约93平方米的房子,总价约75万元,还送车位使用权。张女士表示,2019年,她曾到这个板块看过房,那时中梁壹号院、联发悦澜山均价约10800元/平方米。现在仅需单价“8字头”,价格优惠了许多,就决定入手了。

入住体验 板块居住氛围不高

板块好不好,谁住谁知道。群华路板块销售理想,那入住情况如何呢?记者了解到,中梁旭辉壹号院、联发悦澜山于2021年便迎来了首批交付,龙光龙湖双龙天著、合生云山帝景则于2022年迎来首批交付。

10月30日晚上,记者前往群华路板块,通过最原始的方式——数灯,来估算板块的入住情况。晚上8点23分,中梁旭辉壹号院亮灯户数约108户,实时入住率约8%;17分钟后,记者来到联发悦澜山,项目亮灯户数约605户,实时入住率约38%;10分钟后,记者来到龙光龙湖双龙天著,项目亮灯户数约83户,实时入住率约4%;到了晚上9点左右,合生云山帝景有数十户亮灯。不难看出,目前四个楼盘的入住率并不理想。

那么,为何会出现入住率不高的情况?“还是不够完善。”2019年,李小姐购置了群华路板块的一套商品房,目前正在装修当中。谈到自己的入住计划,李小姐摇了摇头,表示虽然看似啥都有,但总是感觉缺些什么。“楼下虽然商铺不少,但大多是一些简陋的快餐店和小型便利店,可以选择的不多,规划中的大型菜市场还在建设当中,买菜做饭并不方便。”李小姐说。

无独有偶,中梁旭辉壹号院的业主叶女士也感同身受。2020年,叶女士购买了中梁旭辉壹号院的一套大户型,经过前期的设计和装修,今年10月已经入住。谈到入住以来的感受,她告诉记者:“当时选择在这里买房,就是觉得这里的配套比较完善,学校和菜市场就在跟前。但从目前的情况来看,配套还没有跟上,而且也缺一个商业中心。楼下的商铺比较少,而附近的便利店、生鲜超市还是体量太小了,可以选择的不多。”

业主们的所言非虚,记者走访群华路板块时就留意到,楼下商业虽然看似不少,但以小型便利店和快餐店为主,缺少大型超市或以大型超市为主的商业中心。学校和肉菜市场方面,除了江华小学群华校区已经投入使用外,公立幼儿园还在建设当中,肉菜市场的主力建筑虽然已经完成,但还没有进行装修,投入使用的时间依然是未知数。

杨东卉表示,群华路板块是近三年才陆续交付使用的,这几个项目都是毛坯交付,再加上周边配套不完善,所以业主入住速度慢。而另一方面,项目的商业主要以小区地铺为主,再加上周边还没有商业市场配置,所以入住业主只能通过社区商铺来满足生活所需,选择较少。

而除了配套方面外,业主们认为群华路板块的道路管理也有待改善。入夜以后,记者来到群华路板块,发现四大楼盘之间的通行道路虽然两旁设有路灯,但路灯灯光较暗,整条道路上漆黑一片,而道路中间则停满了车,导致小汽车行驶的时候并不方便。“有时候想到楼下去走走,但一到路上黑乎乎的,就不想下去了。”叶女士如是说。

发展潜力 交通便利环境好

尽管群华路板块存在一定的短板,但发展依然极具潜力。

纵观粤港澳大湾区、珠三角沿海发达地带,不难发现,产业对人口吸引作用表现尤为突出。

近年来,江门恰恰抓住了产业发展的新风口,在产业结构上持续发力,通过整合市内资源、加大招商力度,吸引了众多规模企业、项目相继落户江门,带来源源不断的劳动力人口。

2022年,群华路板块附近的群星村后山工业区合作开发项目由江门鑫园产业成功中标。未来,通过该项目升级改造,对群华路片区进行整体规划开发,重点引进文旅、电商、科创等现代服务业企业,打造科创产业集聚区。

也就是说,随着群星村后山工业区改造升级,群华路也将迎来整体规划开发,将打造成科创产业集聚区。此外,板块周边还有杜阮相关工业园,板块的住宅项目可承接附近农村人口进城和工业园工人的居住需求。

产业带动人口流入,不少新市民选择在群华路板块落户安家,从而带动板块楼市的发展。

除了产业升级改造外,近年来群华路在交通、生态方面也利好不断。“一脚油门就能上江门大道,去新会、鹤山都很方便。另外,这里距离江门大融城、江门万达广场等大型商超很近,购物、吃饭都很方便。”家住联发悦澜山的吕小姐说。

吕小姐的一番话,道出了群华路板块的交通便利。群华路板块连接江门主动脉——江门大道,可快速直达江海、新会、鹤山,贯穿南北直通广佛;距离珠三角环线高速公路约3公里,可轻松畅达湾区核心城市。

群华路板块更为人称道的是生态宜居。“你看,在我家就能看到马路对面的席帽山,生态环境特别好,在这里生活感觉空气也特别清新。”家住中梁旭辉壹号院的李女士感叹道。

根据江门市自然资源局公示的“蓬江区席帽山东侧地段(PJ04-D-02、03)”控制性详细规划草案,群华路片区定位为中心城区生态型居住区,打造成绿色活力公园城市示范区。板块拥有难以复制的生态环境,它靠近圭峰山、叱石山主脉,另有席帽山、大推车山等丰富旅游资源,被称作江门的“后花园”。

杨东卉表示,群华路板块基本融入北新区,随着配套设施的不断完善,这个板块未来可期。

完善配套 未来可集聚人气

绿水青山就是金山银山,有着得天独厚生态资源的群华路板块,未来可以如何集聚人气,更好发展?

“俗话说民以食为天,要想拉动一个板块的人气,需要完善基本的生活配套,从而吸引更多已在该片区购房的居民入住。”美智地产市场研究中心总监张镇兰表示,建议增加超市类的商场,能更好满足周边居民的日常生活需求。与此同时,虽然小学已开学,但群华路板块的生活配套仍较欠缺,如欠缺肉菜市场等,楼下的一些小型超市和便利店无疑已经无法满足居民日常生活需求。

杨东卉也表示,虽然目前群华路板块入住率并不高,但业主都希望自己到楼下买东西的时候,可以有更多的选择,可以有更值得逛、更宽松的地方。根据数据显示,四大楼盘总户数超6000,这是一个不小的数字,随着时间的推移,楼盘的入住率会越来越高,楼下的小型商铺必然不能满足住户的需求。由此,建设一个大型超市或者以大型超市为主的商业中心是必须的。

杨东卉还提到,除了增加区域配套外,提升板块形象也很重要。群华路板块之所以会给人一种郊区的感觉,与管理规划和规划方面不够完善有关。建议规划好群华路及小区之间马路的临时停车位、路灯以及指示牌等设施,营造良好的居住环境。

张镇兰也表示,晚上路灯灯光较暗,容易给人造成荒凉郊区的印象,同时会给居民带来不便和安全感,加上乱停车的问题,如果不能得到及时的管控和解决,会无法提升该板块的形象。因此,建议有关部门加大民生投入,提升片区整体档次感,同时优化公共交通,提高公交线路和线路。“片区管理上去了,业主住得舒服,公交车次多了,业主住得方便,未来自然不愁没有人气。”张镇兰说。



群华路板块聚集了多个楼盘。