

# 城轨江海站、礼乐站通车,或吸引更多外地消费者前来购房 交通助力楼市“加速度”

昨日,城轨江海站、礼乐站迎来正式通车,吸引了许多市民的关注。交通兴、楼市兴。两个城轨站的开通,除了让附近的居民出入更加方便,无疑也让当地的楼市板块备受关注。

2011年,江门东站开通运营,直接助推西板块成长为全市炙手可热的楼市板块因素之一。那么,城轨礼乐站、江海站的通车,能否进一步提升当地楼市板块价值?对此,记者进行了采访。

文/图 江门日报记者 陆沿任



外海片区楼市或随着江海站的开通迎来进一步发展。

## 城轨站开通 楼盘销售人员充满期待

“江海站开通!往来周边城市更方便,入手即升值!”近日,外海板块一楼盘销售人员在微信朋友圈吆喝,吸引不少消费者关注。1月10日,重新装修的城轨江海站、礼乐站正式开通客运业务,这让当地楼盘的销售人员兴奋起来,往日停留在宣传资料上的憧憬终于变成了现实。

以礼乐片区在售项目联合高峰汇为例,之前其对外宣传当中就提到紧邻城轨礼乐站,往来周边城市方便,如今终于变成现实。嘉毅地产总经

理邓桐棠表示,近年来,礼乐板块一直不温不火,基本以当地居民或在当地工作的外来人购房为主,销售量落后于江海区其他片区,缺少新的购买力量。如今,礼乐站的开通或带来新的可能。根据美智研究院监测数据显示,2023年礼乐片区网签均价为8142元/平方米,年度网签519套,其中网签超百套的仅有朗晴新天地和星湖心海岸。

相比礼乐板块,外海板块的日子也并不好过。根据美智研究院监测数据显示,2023年外

海片区网签均价为8369元/平方米,年度网签888套,其中主力在售楼盘有朗基香醍湾、冠利江湾国际、嘉福铭著、新旅学仕府等。外海板块因为毗邻古镇,曾是很多中山客户心中的“白月光”,吸引大量中山客户近求远来买房。然而去年以来,“过江”买房的消费者不断减少,外海板块也因此而变得“内卷”不断,房价一度从高峰期的均价破万元到如今的单价“6字头”“7字头”随处可见,销量也不如当年。“其中原因,古镇房价的下降以及当地人学政策的调整是一个方面,

外海大桥越来越堵也是另一个方面。”一名知情人士说。

合瓊华富地产目前正代理外海新盘的销售,其总经理黄锦康表示,江海站位于外海,其开通无疑对片区交通现状有了根本性改善。初步预计,对有轨道交通需求的居民,最少可节约半个小时,对原来的码头、高速公路通行则是一种交通形态的补充,使得片区的交通维度更立体、更便捷、更便民,长远来说对片区有很大的帮助。

## 吸引外来客户 进一步提升购房热度

“从位置上来看,虽然距离礼乐站最近的都是一些老旧小区,但对当地楼市板块的提升还是显而易见的。”邓桐棠告诉记者,礼乐片区在市民心中一直属于偏向乡镇的楼市板块,即使新建多条公路连接蓬江、江海、新会三区,对于楼市还是没有实质的提升,楼价普遍低于三区水平。但是,礼乐站开通后,可拉动中山、广州一带居民的购房热度。

邓桐棠还提到,江海站的开通将极大利好外海楼盘。近年来,由于外海大桥往来车流量不断增大,导致经常堵车,上下班非常不方便,通勤时间长达半个小时以上。这时候,江海站的开通,外市和外海互通更方便快捷,两地的交流更加活跃,异地购房者有望增加。邓桐棠所言非虚,以1月10日早上9点36分从礼乐站开出的列车为例,到古镇站只需要9分钟,到小横站只需要16

分钟。

美智地产市场研究中心总监张镇兰表示,目前两个片区市场需求偏弱,在城轨站开通后,未来或将提升片区人口,楼市需求或将同步提高,但预计价格短期内仍趋稳。“江海站和礼乐站是江门市城市建设和城市规划的重要组成部分,此次开通将进一步增强江门与广州、粤西等城市的连接,同时提高了片区的交通便利性和区位优势,

方便居民出行和商务往来,让片区的人气和吸引力进一步提升。”张镇兰说。

那么,外海、礼乐两大片区的楼盘该如何抓住城轨站开通机遇,更好地提升销量?邓桐棠表示,当地楼盘应抓住开通机会,走出去迎进来。一方面通过加大宣传推广力度,做好楼盘和区域宣传,主动到邻近城市进行合作推广,另一方面在购房优惠上再下功夫,吸引更多的刚需人群。

# 去年全市成功出让21宗住宅用地,其中18宗由本土房企拿下 本土房企为何频频拿地?

随着2024年的到来,2023年全市住宅用地出让情况无疑成为关注的焦点。昨日,记者从江门市公共资源交易中心获悉,去年全市共成交21宗住宅用地,成交总额约58.6亿元,同比均有不同程度的下滑。

然而,虽然数据出现下滑,但成交却不乏亮点。记者在梳理数据的时候发现,在去年成功出让的21宗住宅用地中,有18宗由本土房企拿下,占据总数的86%,去年仅有的4宗溢价成交的住宅用地更是全部由本土房企竞得。为何2023年本土房企拿地频频?

文/图 江门日报记者 陆沿任



去年溢价最高的新会汽车总站“三旧”改造地块由本土房企竞得。

## 出手频频 本土房企重回“主场”

去年本土房企拍地有多给力?梳理2023年我市土拍市场可知,多宗备受瞩目的靓地均由本土房企竞得。

如去年5月17日,位于滨江新区江门体育中心旁的江门市JCR2023-50(蓬江09)号地成功出让,由汇景湾竞得;去年6月21日,经过77轮激烈“角逐”,骏景湾以总价10.2亿元、折合楼面地价5947元/平方米,拿下位于新会枢纽新城的新会汽车总站约8.1万平方米“三旧”改造地块;去年10月31日,海悦集团以34777万元竞得海悦天玺南侧商住地块……

根据江门市公共资源交易中心提供的数

据显示,在去年成功出让的21宗住宅用地中,足足有18宗由本土房企拿下,占据总数的86%,去年仅有的4宗溢价成交的住宅用地更是全部由本土房企竞得。骏景湾执行董事冯永文告诉记者,作为深耕江门40年的本土龙头房企,骏景湾于去年6月以17%的溢价率拿下新会一宗优质地块。

记者梳理发现,2016年至2018年,外来房企大鳄来势汹汹,积极“抢地”,在我市土拍市场上反客为主。反观本土房企,在当时则难有斩获。2017年12月,骏景湾击败其余7家房企,以5.71亿元+78倍(配建200平方米+小汽车车位2.4个)竞得蓬江滨江新区河

滨新路与龙腾路交叉口东北侧地块。本土房企拿地成了当时江门房地产行业的大新闻,也从侧面印证了面对众多外来房企大鳄的强势出击,本土房企突围不容易。

从2021年开始,外来房企大鳄拿地较少,而本土房企正在重新找回自己的“主场”。到如今,我市土拍市场已悄悄发生了改变,挂出的大部分住宅用地由本土房企竞得,本土房企重回土拍市场“主场”。

一家本土房企相关负责人透露,以前想在市区抢到一块地并不容易,而现在在全国性房企“淡出”舞台,给了本土房企发展的机会。

## 产品热销 本土房企得到认可

那么,为何去年本土房企拿地热情高涨,而外来房企拿地较少?一名资深业内人士坦言,在外来开发商大量涌入江门的前几年,一来地价较高开发成本高,二来由于疫情的原因成交不太理想,导致如今拍地的时候观望比较多。相比之下,本土房企反而是稳扎稳打,保持比较扎实的发展,资金情况也比较稳定,所以更敢拿地。

“如今,土地市场迎来‘空档期’,便给了本土房企重回‘主场’的机会。”江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉分析,前些年,

由于企业规模受限,很难以更低的成本、更多的渠道融资,本土房企在土地竞拍时总是竞争不过全国性房企。到了现在,稳健发展的本土房企则仍保持“战斗力”,注重品质和声誉,根据实力拿地开发,得到了购房者的认可。

杨东卉所言非虚,本土房企拿地热的背后,是其产品在江门的畅销。根据江门楼市智库智慧数据系统显示,在全市2023年房企住宅网签金额、网签面积前五名中,本土房企占据其中三个位置。

嘉毅地产总经理邓桐棠表示,在“房住不炒”的总体原则下,土地出让的价格更趋于理性。以2023年为例,地块成交价格更是回落至几年前的价格,且大部分都是低价成交,比较合理,这对于本土房企来说是不错的人手机会。“此外,本土房企对本土市场需求可以说是比较了解,开发的楼盘都比较符合当地市场需求,销售情况较好,久而久之积累了资金,等待土拍价格回落后可以适时出手。”邓桐棠说。

# 公积金课堂

## 工作单位变动后如何提取公积金?

问:工作单位变动后如何提取公积金?

江门市住房公积金管理中心:工作单位变动后,公积金账户应当封存。

1、在本地新单位继续缴存,符合我市公积金提取条件的,可以办理提取手续。

2、在异地工作并缴存公积金的,可以办理异地转出手续,将在江门市缴存的公积金转移到异地。

3、住房公积金账户封存满6个月以上的,可以申请提取住房公积金账户余额并注销账户。

问:工作单位变动后提取公积金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。

问:工作单位变动后提取公积金能否跨省通办?

江门市住房公积金管理中心:可以。职工可向所在地公积金中心“跨省通办”专窗提交资料,所在地公积金中心与缴存地公积金中心联合办理。

(陆沿任)

## 国家统计局公告 2024年第1号

为真实准确地监测和反映我国的就业状况,为党和政府制定就业政策、完善就业服务提供基础依据,根据国家统计局调查制度安排,国家统计局今年将继续组织开展劳动力调查。现将有关事项公告如下:

一、调查范围:我国31个省(自治区、直辖市)的城镇和乡村地域。  
二、调查对象:国家统计局按照抽样方法抽中的本社区(村)家庭户和集体户。应在被抽中户中登记的人是:(一)调查时点居住在本户的人;(二)本户户籍人口中,外出不满半年的人。

三、调查时间:一般为每月10—16日,如受法定节假日影响,调查时间作适当调整。

四、调查方式:由政府统计调查机构派调查员到本社区(村)被抽中的住户家中进行登记。调查员入户登记时,应当出示县级以上人民政府统计机构颁发的调查证件。

依据《中华人民共和国统计法》规定,公民有义务如实提供国家统计局调查所需的资料。各级政府统计调查机构和调查人员,对调查对象的个人信息必须严格保密。

请社会各界特别是被抽中作为调查对象的住户,积极支持配合政府统计调查工作。

国家统计局  
2024年1月1日

## 江门康普织染有限公司改扩建项目环境影响报告书(征求意见稿)信息公开

一、报告书全文查阅方式和途径

公众可以通过以下网站(<http://jmbaibo.com>)查阅环境影响报告书(征求意见稿),也可通过联系建设单位查阅纸质版。  
环境影响报告书(征求意见稿)各环境要素评价范围内居民和企业事业单位。

三、公众提出意见的方式和期限

公众可在公示期内通过以下网站(<http://jmbaibo.com>)获取公众意见调查表,也可通过电子邮件或传真、信函向建设单位反馈意见。

四、公众提出意见的起止时间

公示期限为:2024年1月11日至1月24日(10个工作日)。  
联系方式:  
建设单位:江门康普织染有限公司  
联系人:谭先生  
联系电话:18826150321  
邮箱:jmbaibo@foxmail.com。

江门康普织染有限公司 2024年1月11日

## 减资公告

香港建设(江门)物业发展有限公司(统一社会信用代码:91440700796259279M)经股东决定,注册资本由人民币壹亿元减至人民币贰仟万元。请债权人自本公告见报之日起45天内向本公司申报债权,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申报变更登记,特此公告。  
联系人:吴晓霞  
联系电话:0750-3987020

## 遗失声明

■广东开平建安集团三埠公司遗失公章一枚,特此声明。

■江门市江海区金熹贸易有限公司遗失公章一枚,声明作废。

## 声明

■裴瑞芳申请江门市蓬江区范罗岗花园11幢701室房屋,并已付清房款,产权归本人所有。现本人向市不动产登记局申请办理上述房屋所有权登记。如有异议者,请于登报之日起三十日内以书面形式向江门市住房和城乡建设局提出(地址:江海一路83号住建大厦14楼。联系电话:3831630)。

■黄卫明申请江门市蓬江区范罗岗花园10幢503室房屋,并已付清房款,产权归本人所有。现本人向市不动产登记局申请办理上述房屋所有权登记。如有异议者,请于登报之日起三十日内以书面形式向江门市住房和城乡建设局提出(地址:江海一路83号住建大厦14楼。联系电话:3831630)。

■林有好、郑耀辉申请江门市蓬江区范罗岗花园10幢402室房屋,并已付清房款,产权归林有好、郑耀辉所有。现林有好、郑耀辉向市不动产登记局申请办理上述房屋所有权登记。如有异议者,请于登报之日起三十日内以书面形式向江门市住房和城乡建设局提出(地址:江海一路83号住建大厦14楼。联系电话:3831630)。