

市区2024年度建设用地供应计划出炉 多块商住靓地今年“待嫁”

上周,市自然资源局发布江门市区(蓬江、江海、新会)2024年度建设用地供应计划,引起了广泛关注。在本次供应计划中,商住用地约92.9公顷(1393亩),其供应量与去年相比基本持平。

与此同时,工业用地和公共管理与公共服务设施、交通等其他用地合计占总供应量比例超过87%,体现我市大力支持实体经济和基础设施建设的决心。那么,今年市区计划用地有何亮点?商住用地又有何特点?哪些地块将比较热门?

文/图 江门日报记者 陆治任



← 枢纽新城片区是目前新会热门置业板块。
↓ 蓬江区“绿岛商城西侧地块”是该片区内值得关注的地块之一。

发展势头猛 新会区工业、商服用地多

2024年度市区建设用地计划供应总量约847.1公顷(12707亩),略低于2023年度,其中,商服用地约15.1公顷(227亩),工业用地415.2公顷(6228亩),商住用地约92.9公顷(1393亩),公共管理与公共服务用地约323.9公顷(4859亩)。

从区域来看,新会区计划供应土地面积约419.9公顷(6298亩),是三区中连续五年计划供应土地面积最大的,其中商服用地11公顷(165亩),工业用地约228.9公顷(3433亩),商住用地约25.1公顷(376亩),公共管理与公共服务用地约154.9公顷(2324亩)。不难看出,新会区今年的土地供应计划中,工业用地占大头,占据该区计划供地总量的54.5%,占据市区工业用地55%。

裕隆地产副总经理李艳芳分析,向东、深中通道主线已经贯通,建成通车后从新会城区前往深圳只需约1个小时。向南,黄茅海跨海通道中引桥顺利合龙,建成通车后从江门大广海湾区到横琴和澳门、香港也将分别实现半小时、1小时互通。上述一东一南两条通道,将在2024年让新会成为环珠江口“黄金内湾”重要组成部分。毫无疑问,新会正处在多重区域发展布局叠加、多项交通基础设施交汇、多个产业发展平台集聚的重大机遇期。供应用地面积是根据市场供需来制定的,新会区供应用地面积尤其是工业用地面积位居市区第一,恰好说明该区需求充足,发展势头迅猛。

嘉毅地产总经理邓桐棠告诉记者,2023年,新会成功引进亿元以上项目90个,总投资额630亿元,项目数量、投资额、10亿元以上项目数等稳居全市第一。此外,固定资产投资增长3.3%,其中工业投资增长16.1%,由此可见,该区计划工业用地最多也在情理之中。

值得注意的是,新会区计划商服用地同样位居市区第一。“可以看到,本年供应的商服用地大部分集中在新会区,其中又以两个区域为主,枢纽新城和司前大泽。”邓桐棠认为,一是枢纽新城逐渐成熟,居住人口逐渐增多,但与之相关的商业配套还是落后了,所以增加供应是合理的;二是司前大泽作为重要的工业镇,汇集了大大小小的工业园区,外来人多,消费能力强,但配套的商业不足,增加商服配套是需要的。李艳芳也表示,新会区的商业综合体相对比较少,综合型商场、写字楼还是比较有发展空间的,所以在商服用地方面会比较有需求。

值得留意的是,新会区计划商服用地同样位居市区第一。“可以看到,本年供应的商服用地大部分集中在新会区,其中又以两个区域为主,枢纽新城和司前大泽。”邓桐棠认为,一是枢纽新城逐渐成熟,居住人口逐渐增多,但与之相关的商业配套还是落后了,所以增加供应是合理的;二是司前大泽作为重要的工业镇,汇集了大大小小的工业园区,外来人多,消费能力强,但配套的商业不足,增加商服配套是需要的。李艳芳也表示,新会区的商业综合体相对比较少,综合型商场、写字楼还是比较有发展空间的,所以在商服用地方面会比较有需求。

地理位置好 蓬江区商住用地占据半壁江山

与新会区相比,蓬江区最受瞩目的莫过于商住用地。蓬江区2024年计划商住用地约46.3公顷(695亩),占据市区计划商住用地五成之多,共计10宗。

李艳芳认为,蓬江区可开发的土地面积还是比较丰富,打造空间比较大,随着湾区发展,未来的前景可期。从地块位置来看,选出的地块所在区域或在成熟社区,或在已配套齐备的新区,还是很不错的。美智地产市场研究中心总监张镇兰则表示,这两年受市场环境影响,市区商住用地的成交大部分在蓬江区,根据近几年的三区供地计划来看,蓬江区的商住用地供应规模都是比较大的,综合考虑蓬江区商品住宅的年度销售规模和住宅库存去化周期,蓬江区计划商住用地占据市区计划商住用地比例较多是比较合理的。

例较多是比较合理的。蓬江区商住用地方面同样值得关注,今年计划供应8宗地,其中一半属于“三旧”改造项目。

邓桐棠表示,蓬江区这4宗“三旧”改造项目商住用地分别位于江门大桥侧、滘头宝敦围及江翠路,这附近均有成熟的居住区域,相信政府部门是打算打造一片更广阔、更全面的居住区域,由此推出这些“三旧”改造项目。“这几块地属于荒废时间比较久的地,但地理位置又比较理想,现在进行改造可以说是正当其时。”李艳芳表示,以江翠路158号地块、162号地块为例,占地面积约5.7公顷(86亩),地块临近西片区和蓬江区政府,周边成熟小区众多,生活配套也十分丰富,该地块与周边地块可以形成连片的居住区域。

配套设施齐 蓬江、江海多块靓地受关注

那么,在市区计划供应商住用地中,有哪些值得关注的靓地?

市住建局分析,2024年市区计划供应32宗住宅用地,有不少是属于位置优越、交通便利、配套设施齐全的优质地块。蓬江区主要集中在双龙片区、滨江新区、潮连人才岛;江海区主要分布在高新区、江门大桥侧、滘头宝敦围及江翠路旧改地块;新会区重点依然是枢纽新城片区,该片区有4宗商住用地计划供应,其余地块分布在银湖湾滨海新区、会城街道和各镇。

张镇兰表示,蓬江区方面,首先是“龙腾路东侧、华安路北侧地段”,位于园山湖核心区域,位置非常优越,一线北向望园山湖公园景观,且地块规模适中,整体地块价值较高。另外,“紫茶小学(滨江校区)西侧地段”和“绿岛商城西侧地块”也是片区内值得关注的靓地:一块毗邻名校,教育资源丰

富,同时距离学校位置近,接送小孩上下学方便;另一块周边地段、配套成熟,不可多得。江海区方面,主要是“江南街道江翠路158号地块”和“江南街道江翠路162号地块”,两地块相邻,位于江海中心区域,配套成熟,与江海广场仅一路之隔,如有房企将两地块一并拿下,江海将再现一个大规模项目。

“新会区值得关注的还是新会华侨实验小学旁的三地块以及‘枢纽新城启超大道西侧、明德二路北侧地块’,枢纽新城片区为目前新会的热门置业板块,前者与名校华侨实验小学仅一路之隔,教育配套丰富,而明德二路北侧地块位于毗邻新汇大融城,生活成熟便利。”张镇兰说。

李艳芳也表示,蓬江区绿岛商城西侧地块比较有优势,可塑性比较高,再加上学区、市场以及周边配套,这些都是比较完善的。

展望未来 商住用地出让前景可期

对于今年商住用地的出让前景,业内人士如何看待?

邓桐棠预计,今年供应计划的商住用地除个别是超过约3.3公顷(50亩)外,大多数都是约3.3公顷(50亩)以下,对于开发者的拍地资金要求不高,开发建议资金也不大,能吸引更多中小开发商参与竞

拍。同时,蓬江区目前住宅库存量不高,市场有需求,所以预测今年商住用地的出让前景是乐观的。

张镇兰则认为,结合当前的楼市发展形势,以及推地节奏,预计江明年下半年的土地市场将迎来喜人的改善,同时优质地块的挂牌也有机会吸引更多本地实力房企及央企关注并举牌。



江门市市区2024年度 商住用地供应计划清单

| 蓬江区 | | |
|-----------------------|---------|-----|
| 地块位置 | 用地面积(亩) | 容积率 |
| 双龙大道南侧地块 | 27 | 2.5 |
| 江门大道东侧、宏江路南侧(元岗山)地段 | 91 | 2.2 |
| 龙腾路东侧、华安路北侧地段 | 103 | 2.5 |
| 碧桂园滨江湾北侧地段 | 47 | 2.5 |
| 紫茶小学(滨江校区)西侧地段 | 143 | 2.5 |
| 滨江华悦西侧地块 | 23 | 2.5 |
| 绿岛商城西侧地块 | 97 | 2.5 |
| 钻石花园北侧(A片区)地块 | 39 | 3 |
| 嘉和路与潮连大道交汇处西北侧(C片区)地块 | 43 | 2.5 |
| 经三路和纬四路交汇处东侧地块 | 82 | 2.5 |

| 江海区 | | |
|------------|---------|------|
| 地块位置 | 用地面积(亩) | 容积率 |
| 高新区35号地地块一 | 31 | 2.5 |
| 高新区35号地地块二 | 48 | 2.5 |
| 高新区4号地块一 | 30 | 2.75 |
| 高新区4号地块二 | 44 | 2.5 |
| 江门大桥东侧地块 | 45 | 2.75 |
| 江海区滘头宝敦围地段 | 38 | 2.6 |
| 江翠路158号 | 32 | 2.28 |
| 江翠路162号地块 | 54 | 2.5 |

| 新会区 | | |
|---------------------------|---------|------|
| 地块位置 | 用地面积(亩) | 容积率 |
| 枢纽新城厚德路北侧、新会华侨实验小学东侧地块 | 44 | 2.5 |
| 枢纽新城新华路南侧、新会华侨实验小学东北侧地块 | 46 | 2.5 |
| 新会区规划银海大道与惠康路的交叉口东北角地块 | 5 | 2.5 |
| 新会区碧水轩小区北侧、葵安路东侧地块 | 15 | 2.7 |
| 枢纽新城启超大道西侧、明德二路北侧地块 | 29 | 2.5 |
| 枢纽新城梅江南路西侧、厚德路南侧地块 | 52 | 2.5 |
| 会城街道西甲村上大围(土名) | 60 | 2.5 |
| 会城街道城郊丰安里 | 11 | 2.75 |
| 会城街道城东侯里 | 28 | 2.9 |
| 江门市银湖湾滨海新区新四围E01-03-c04地块 | 50 | 2.5 |
| 罗坑镇圩镇滨江公园片区商住地 | 17 | 2.5 |
| 沙堆镇沙西村富成里文化中心旁地块 | 1 | 2.5 |
| 大鳌镇整兴路4号地块 | 18 | 2.5 |

江门市装饰建材行业协会 举行第五届理事会就职典礼 近500人齐聚 见证行业盛会

3月19日,江门市装饰建材行业协会第五届理事会就职典礼在江门保利皇冠酒店举行,来自政府有关部门有关领导、各商协会、医院、学校、金融等行业代表,以及江门市装饰建材行业协会会员近500人汇聚一堂,共同见证江门市装饰建材行业的年度盛会。

江门市装饰建材行业协会第五届会长郭朝光在接受媒体后作开场致辞,他表示,当选新一届会长,对他而言,既是荣誉,更是重大责任与担当。未来,他定不负重托,团结带领协会奋勇向前,为行业高质量发展做出新的贡献。

为了感谢江门市装饰建材行业协会在社区疫情防控、帮助残疾人进行家居环境改造等方面给予的大力支持,江门市残联党组书记、理事长叶芳华在大会上为江门市装饰建材行业协会颁发感谢状,以表彰该协会在助残扶弱善行中所做出的突出贡献。

活动现场还举行了由江门市商务局主办、江门市装饰建材行业协会协办的“绿色家居 邑齐焕新——2024江门市家居促消费行动”启动仪式。

江门市商务局副局长梁学师表示,接下来,该局将联合江门市装饰建材行业协会,通过政府支持、企业让利等多种方式,支持居民开展旧房装修、厨卫等局部改造,持续推进居家适老化改造,积极培育智能家居等新型消费,满足多样化的消费需求。

此外,大会还透露:由江门市装饰建材行业协会主办的品牌活动——第八届家博会,将于5月18日举行。届时,将为广大市民打造一场丰富多彩的家装饰材盛宴。

(陈祺伟)

江海保利大都汇 举办工地开放日活动 迎接业主的检验



业主进入工地进行“实地考察”。

“能看出来保利在很多细节上做得非常用心,是真正意义上的超越期待,让我感受到了好房子的品质。”3月16日,江海保利大都汇工地开放日活动举行,诚邀业主、客户和媒体等亲临现场。为了让业主能更加直观地了解未来家的“模样”,江海保利大都汇打开“家门”,迎接业主的检验。

上午9点,来宾们纷纷到达现场并签到,江门保利大都汇项目经理涂冲上台致辞,就项目的施工进度进行讲解,并向到场的嘉宾介绍了项目周边的生活配套落地情况。随后,在工作人员的指引下,30多位业主朋友佩戴安全帽、分批进入工地进行“实地考察”,聆听工程师的详细讲解,亲手触摸建筑材料,多角度了解新家建造的每道工序与内部的“素颜”结构。

在很多业主注意不到的细节,比如墙面平整度和垂直度、卫生间防水涂料、厨房止回阀、阳台双层玻璃门等地方,不等业主提问,工作人员就详细介绍其中的施工细节,让业主看到品质所在。

交付,承载着业主对家和美好生活的期许,是每位客户对项目信任的基础。保利坚持“倾听客户心声出发,结合客户需求改进产品与服务,为客户创造价值”的客户战略,“所见即所得、展示即交付”是保利始终的承诺。

据悉,保利从2016年开始以客户体验为核心,建立了“6321”交付动态管理办法,联合外部第三方质量评估机构、专业行业服务咨询机构,不断优化交付前中后管理动作。

作为江门具有影响力的楼盘之一,保利大都汇正以前所未有的姿态,兑现有关幸福生活的所有向往。优质公立学府景贤小学(北校区)已经正式开学,距离小区仅200米;幼儿园即将在月底挂牌,业主们下楼即达,才出家门就入校门,打造家门口的学前教育;通往联星花园的桥梁月底也将通车,更加丰富业主的出行方式,缩短出行时间……教育、商业、交通等多方面的配套,均以肉眼可见的建设速度进行中,宜居宜业的优质生活圈正在加速形成。

据了解,保利大都汇将在今年下半年迎来18栋交付。美好交付的背后,是保利肩负央企责任与担当,凭借对“品质信仰”的坚守,为置业者兑现着超乎预期的生活愿景,不负万千家庭的期待。

(文/图 红林)