

“我在深圳工作，很多同事都是香港人，每周都要往返深圳和香港。现在我和我的30多名同事，正在感受同类的的生活。”Jack是德昌电机一名中层干部，从去年开始，他经常往返于深圳和江门之间，开启两地生活。

拥抱双城时代，用车轮丈量城市，正成为一种新的可能。

这个月，备受瞩目的深中通道即将通车。届时，经深中通道从深圳到江门市区仅68公里，车程约35分钟。两地通勤时间大大缩短，让深圳上班、江门居住成为可能。大桥“东风”至，江门楼市是否会受益？

文/图 江门日报记者 陆沿任



深中通道的开通，江门楼市或将吸引来自深圳等地的客户。

深中通道让深江两地通勤时间大大缩短，深圳上班、江门居住成为可能

江门楼市如何借助大桥『东风』？

故事

“江门房子的性价比更高”

“江门这几年居住环境越来越好了，住起来也很舒服。”伍女士是一名江门人，自2003年大学毕业就在深圳工作，虽然在深圳也有自己的房子，但她一直关注着江门楼市，自2008年以来，她已先后在江门购买了5套房子。

“有自住，也有投资。”伍女士告诉记者，早在2008年的时候，就在开平市购买了一套新房，当时主要是用作投资，看好当地楼市。4年后，她卖掉了开平的房子，选择到蓬江区买房，平时主要给自己

的父母居住。“从深圳回江门，需要经过虎门大桥，那里又经常塞车，所以回来江门的频率不算高，但每逢节假日都会回家看看。”伍女士告诉记者，相比深圳，她更喜欢家乡的居住环境，一来可以和家人住在一起，二来这里也更加休闲和安静。

伍女士说，她在新会区和鹤山市也分别买了房子，主要用于投资或出租。“相比深圳，江门房子的性价比更高，而随着全面融入粤港澳大湾区建设，江门的未来发展前景可以说是不可估量，我也看好江门

楼市未来的发展。”她说。

同样选择在江门买房，开启两地生活的还有林先生。他告诉记者，他在深圳从事设计方面的工作，一晃就是15年，但一直想在江门买套房子。2021年的时候，他终于下定决心，在蓬江区买了一套新房，每一到两个月就会回来一次。“我的亲戚朋友很多都在江门，平时无论多忙，都会抽空回来相聚。”林先生告诉记者，江门这几年发展非常快，居住环境、配套越来越好，住起来也舒适。

变化

交通方便或带动住宅成交量

“随着深中通道的开通，相信能吸引一部分人开启深圳上班、江门居住的生活，毕竟两地通勤时间大大缩短。”林先生如是说。

嘉毅地产总经理邓桐棠坦言，深中通道开通对江门市影响非常大，一方面是对制造业的影响，江门土地和人力成本优势将吸引更多优秀企业进驻江门，带来人口红利；另一方面江门优越的居住环境和亲民的楼价，将吸引深圳投资者到江门投资。“随着交通的便利，以及通勤时间的缩短，将会极大促进两地的融合，未来深圳上班江门生活的情形将会实现，犹如当年广州到江门轻轨的开通，让很多年轻人实现快工作慢生活的节奏。”邓桐棠说。

根据数据显示，5月深圳市新房成交均价为53135元/平方米，截至记者发稿，江门市住建局尚未公布我市5月一手住宅成交均价，所以以4月进行参考。今年4月，我市一手住宅成交均价为7893元/平方米。不难看出，深圳新房成交均价是江门的数倍之多。

“深中通道开通后，江门的交通优势

得到凸显，届时从深圳到江门的时间相当于从深圳龙岗区到南山区，实现‘同城’生活。”谈起深中通道即将开通，前瞻产业研究院董事长助理兼产业运营总经理黄晓丽充满期待。

裕隆基地产副总经理李艳芳则认为，随着深中通道的开通，有可能会激活在深圳工作的江门人回流到江门买房，但更重要的是，可以吸引更多的深圳企业来到江门开拓市场，从而涌入更多的人才，他们都是买房的潜力所在。

过去10年，江门难以成为深圳产业外迁的主要目的地，与两座城市之间的距离不无关系。从江门站坐高铁前往深圳北站，最少需要1.5小时，如果驾车通过虎门大桥跨越珠江口，则需要2—3小时。较高的时间成本使很多企业望而却步。

深圳利和兴股份有限公司副总经理黄群秋表示，深中通道建成通车对他们来说是一个特别好的消息，一来物流会更加便利，物流的成本和速度都会改善，二来有利于人才的引流。

市民黄先生说，他是做金融方面工作

的，经常会往深圳跑，现在过去深圳要两个小时左右。深中通道开通后，去深圳就会快很多，平时会更想去与深圳的企业对接，相信深圳也会有一部分企业向江门迁移。

据悉，江门土地面积约占粤港澳大湾区总面积的1/6，是粤港澳大湾区内唯一具备大规模连片开发土地的城市，拥有总面积1395平方公里——全省新一轮布局面积最大、可连片大规模开发的产业集聚区，江门承接产业有序转移主平台更是成为省重点支持建设的五个主平台之一，也是大湾区唯一。

“深圳有着雄厚的研发优势，江门有着丰富的土地资源，这样的跨市战略组合布局，符合两地的发展实际需求，对于企业来说也是机遇。”李艳芳认为，有人才涌入就有更多的消费、居住需求，随着深中通道的开通，两地的交流将会更加频繁，随着更多的企业、人才来到江门，买房的需求也会更加旺盛，随着时间的推移，相信可以带动更多的一手住宅成交量。

展望

突出江门优势吸引深圳客户

前途虽有光明路，莫忘中藏曲折。随着深中通道的开通，江门楼市无疑迎来新的发展机遇，但如何更好地抓住这个机遇，是个值得思考的问题。

五邑大学教授赵良辉分析，江门比较欠缺对自身的宣传，在华侨圈子以外的人群，特别是深圳大量外来人群中知名度并不高。如果想吸引深圳消费者，就要针对性地开展宣传，突出江门空间广阔、风景优美、适合养老等宜居优势。同时，从深圳到江门，中间还隔着中山，深中通道开通后，中山有着地理优势，其城市知名度相比江门或会更高。对此，建议江门楼盘在服务方面下

功夫，如打造适合长距离通勤的楼房以及物业服务设施。“此外，在教育资源建设方面也要进一步加强，让购房者能够放心孩子的教育问题。”赵良辉说。

邓桐棠也认为，目前最需要突破的是对江门进行有效、广泛的宣传。由于深圳的潜在客户多数是珠三角以外或外省人，对江门的认知度不高，且江门楼价相对稳定，所以深圳客户对于江门的投资热度不如中山、珠海等城市，建议政府和开发商利用好深中通道开通机会到深圳宣传和摆展，突出江门的优势。“江门作为国家森林城市、园林城市，应把养老安居、宜居宜业作为推广重点，如深中通道开通后最靠近的新会区，可以更好地发展湾区养老概念，打造半文旅的高端小区来吸引深圳的客户到江门来。”邓桐棠说。

对此，新会区住建局相关负责人表示，为抢抓深中通道、黄茅海跨海通道两个“超级工程”即将建成通车的重大机遇，早在今年4月，新会区住建局就带队赴深圳考察学习房地产高质量发展经验，并了

解到深圳在高品质住宅方面的发展经验和改善型项目发展前景。

接下来，新会区住建局将立足职能，抢抓机遇，以政策服务及优质置业环境护航深圳客户置业，拉动深圳客户置业热潮。该名相关负责人表示，一来他们支持本地房企提升开发品质，借助融资支持机制落地、全装修房地产项目的规划优惠条件、购房公积金贷款优惠、房贷利率优惠等最新利好政策，支持商品房市场差异化、高品质化转型，更好地满足外地客户对优质房地产项目的需求。同时，引导辖区房企抓住深中通道开通节点提前布局，推出针对深圳客户的优惠政策和服务，如折扣优惠、免费看房团等，并开展多渠道、多形式宣传，扩大宣传范围，吸引更多深圳潜在客户关注。

“我们将积极促进房地产项目周边的教育、商业、文旅、交通等方面项目加快落地，以良好城市环境为房地产平稳健康发展、成为引入深圳客户居住示范区提供支撑。”该名负责人说。



近年来，江门居住环境越来越好。

我市推出住宅专项维修资金线上扫码缴存 不到1分钟即可搞定

江门日报讯（记者/蔡昭璐）昨日，记者从市住建局获悉，我市创新商品住宅专项维修资金缴存模式，在江门市区和台山市购买新建商品房的业主可通过线上扫码缴存，便捷又高效，不到1分钟即可搞定。

据了解，在江门市区和台山市购买新建商品房的业主网签合同后，扫描《商品房买卖合同》上的二维码，即可点击进入维修资金缴存页面，确认信息无误完成支付手续。扫码缴存维修资金，不用手动输入业主信息、打印缴存通知单，既减少人工操作，确保了业主信息的准确性，又实现了“掌上办”的“秒支付”。

缴存步骤为：微信扫描《商品房买卖合同》上的二维码，进入合同信息页面；点击“缴存维修资金”，进入购房人交款页面，核对房屋地址、业主信息等内容，无误后点击“提交”进入“交款确认”页面；进入“交款确认”页面后，再次确认信息，正确无误后，选择收款银行（收款银行与最终支付方式没有关联），或选择数字人民币用建行数字钱包进行支付；支付完成后5分钟内，业主可根据收到的手机短信，或通过“江门住建局办事”微信公众号的“物管平台”查看下载维修资金专用电子收据。



工作人员在指导市民线上缴存住宅专项维修资金。陆沿任 摄

此外，鹤山、开平、恩平均可线上交存，但方式不同。其中，鹤山市民可通过“鹤山住维资金”微信小程序进行维修资金线上交存，在1—3个工作日内即可在小程序的“电子票据”功能下载财政电子票据。开平、恩平的市民需要扫描楼盘的二维码，进入维修资金交存界面。这两种途径均需市民输入房屋地址、业主信息后才能登录交款。

江门保利琅悦营销中心开放



江门保利琅悦环境优美。

6月2日上午，江门保利琅悦营销中心正式开放，吸引了许多消费者的目光。

据悉，江门保利琅悦未开先火，营销中心开放前就有8800多组客户抢先登记。开放当天，营销中心璀璨亮相，停车场更是爆满。江门保利琅悦之所以从一拿地就受到广泛关注，归功于保利对江门购房需求的深入洞察。江门保利琅悦以前瞻性的眼光，择址江门市蓬江区北新商圈核心位置，距离江门大融城直线距离仅约300米。得天独厚的地理位置汇聚了交通、商业、教育、医疗、公园、市政等多重配套设施，尽揽一城优质资源，是城市绝对的黄金地段。

保利琅悦打造“学官文心”书院格局的社区。首先，映入眼帘的是名为“晚渡商埠”的一进雅集，项目以“晚渡商埠”为灵感，精心还原江门晚渡的繁华景象，营造出浓浓的“烟火气”。随后，迎面而来的是“府门”，即社区礼仪大堂。“府门”承袭古代王府“五进院”的规制，并汲取新会学官“文星门”精髓，精心打造贯通全社区的“悦系五门”，以重塑书院入门

礼序。为了让业主随时沉浸于赏景、对弈、抚琴听音、尽情挥墨的愉悦之中，展现高山流水、文人雅士琴棋书画的生活，保利琅悦不惜搬来约150吨中国皇家御用石材——“山西黑”，打造山瀑叠泉。

保利琅悦园林遵循“一园三堂”的手法，即“山水隐园”，门堂、轩堂、厅堂并齐，注重可行、可望、可游、可居的意境，演绎出古典园林迂回游走、移步异景的美妙。居于此，由径通幽、小桥流水、亭台楼阁，一步一景，一景一画，宛如穿越千年光阴。

保利琅悦不仅园林设计引人入胜，其户型产品力更是江门市场的翘楚。比如，保利琅悦的实际使用面积远超市面上同面积段产品，高出约40%—50%，以约185平方米奢阔户型为例，其空间尺度可达约220平方米。又如，每户都配备了约6米挑高的空中露台。

由于保利琅悦精心打造，所呈现出的品质感远远超出了人们的期待和想象，因此备受江门消费者的关注和青睐。（文/图 红林）



哪些情况不能使用住宅专项维修资金？

问：住宅专项维修资金的使用范围是什么？

市维修资金管理中心：住宅专项维修资金是用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

问：哪些情况不能使用住宅专项维修资金？

市维修资金管理中心：保修期内的维修、更新和改造；应由相关单位承担的供水、供电、供气、通信、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；人为损坏所需的修复费用；物业服务合同约定由物业服务企业承担的费用；共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

问：使用住宅专项维修资金由谁组织实施？

市维修资金管理中心：业主委员会、相关业主、受托的物业服务企业，

或提请物业所在地的居民委员会协助实施。

问：使用住宅专项维修资金的分摊原则是什么？

市维修资金管理中心：物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用分摊，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定。

问：使用住宅专项维修资金表决通过的规则是什么？

市维修资金管理中心：使用住宅专项维修资金，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。（陆沿任）