

政策利好点燃购房热情，7天认购量超9月份总量 近2300套！江门国庆楼市销量激增

10月8日，江门楼市国庆假期7天认购超2100套的消息在本报见报后，引发大量读者关注，很多业内人士直呼，“江门楼市的热度回来了！”

国庆假期，江门楼市的“热辣滚烫”，离不开各县(市、区)及具体楼盘的贡献。那么，各县(市、区)的具体销量如何？哪些楼盘的销量特别突出？记者围绕这些问题展开调查。

文/图 陆沿任



国庆假期，鹤山市骏景湾·品悦项目“人从众”。



台山市的博富·福美城国庆假期售房61套。

A

B

C

同比增长144% 蓬江区7天认购逾500套

国庆假期，江门楼市有多火？市住房城乡建设局最新的统计数据看，10月1—7日，全市主要房地产项目认购近2300套，成交金额约21.6亿元。其中，认购套数与2023年同期相比增长约56%，与2022年同期相比增长约15%，与2021年同期相比增长约35%。从数据可以直观看出，和前三年的“国庆楼市”相比，今年国庆假期，我市楼市认购套数均保持了两位数的增长，与去年相比，增长超5成。此外，记者了解到，国庆假期，我市楼市7天认购套数已经超过9月份的总量。

对此，市住房城乡建设局分析，首付、降利率等一系列房地产新政落地见效，降低了市民购房门槛和成本。同时，随着政策利好的持续发力和市场成交量的止跌回稳，市场预期得到提振，更多的购房需求将得到释放和满足。

江门文信按揭总经理李健平分析，除政策刺激外，开发商的促销活动也让更多消费者加快了入市步伐，进一步推动了假期成交量的增长。

国庆假期，各县(市、区)具体表现如何？记者从市住房城乡建设局获悉，从认购套数分析，蓬江区、开平市、台山市位列前三，其中蓬江区主要房地产项目认购了540套；开平市认购了371套；台山市认购了345套。从同比增速分析，蓬江区、恩平市、鹤山市表现最为突出，其中蓬江区主要房地产项目认购套数同比增长144%；鹤山市、恩平市分别增长99%、98%。

从数据可以直观看出，蓬江区的表现最为抢眼，无论是认购套数还是增速均位列各县(市、区)第一名。嘉毅地产总经理邓桐棠分析，原因有两方面，一是蓬江区是目前全市可售楼盘最多的区域，选择多了，总体销量自然水涨船高；二是蓬江区改善置换的群体比较多，今年以来尤为明显，扎根蓬江区的房企纷纷推出改善型住房，迎合了消费者的需求，推动了成交量的增长。

从整体来看，县级市的表现也比较突出。江门市房地产业协会相关负责人坦言，近年来，各县域购房群体首要考虑因素已经从以前的价格、位置变成现在的楼盘品质、环境以及得房率。对此，开平、台山等县级市也积极落实政策，引导本地开发商转变观念，打造愉悦舒适的生活环境，迎合购房者的需求。

开平市住房和城乡建设局相关负责人告诉记者，针对户型齐全、质量优越、配套完善的项目，他们加快办理预售许可证，增加优质房源供应量，有效满足不同群体的刚性需求和改善型需求。今年以来，陆续推出了天峻花园、誉景江南、国汇·誉港花园等新楼盘，进一步活跃了市场。

开平一楼盘 7天成交132套

看完各(市、区)的情况，再来了解一下具体项目的销售情况。市住房城乡建设局提供的数据显示，国庆假期认购量排名前十的项目，分别为开平市的国汇·誉港花园、鹤山市的骏景湾·品悦、新会区的骏景湾·天汇骏峰花园、江海区的江海保利大都汇、台山市的博富·福美城、台山市的东城天汇、蓬江区的铁建城、蓬江区的保利瓌悦、新会区的保利西岸以及新会区的海悦天晟云阁。

其中，国庆期间新开盘、位于开平的国汇·誉港花园以7天132套的认购量领跑全市房地产销售项目，该项目也是全市国庆期间唯一一个认购量突破100套的楼盘。鹤山市的骏景湾·品悦则以95套的成绩位居第二，位居第三的则是新会区的骏景湾·天汇骏峰花园，7天认购了71套。此外，江海区的江海保利大都汇以65套的成绩位居第四；台山市的博富·福美城以61套的成绩位居第五。

“不难看出，成交量好的项目都是一些以销售第四代住宅为主的高品质项目，迎合了当下消费者改善住房的需求。”邓桐棠说。

从区域来看，认购量排名前十的项目，6个位于市区，4个位于县级市。然而，销量前十的项目，县级市销量好的项目虽然没有市区的多，但“含金量”并不比市区的逊色，认购量排名前两位的项目均位于县级市。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉分析，新政策的出台，刺激县级市改善型消费者换房，再加上市场上新出的高端产品很有吸引力，满足了消费者对美好生活的需求。

博富·福美城项目作为台山楼市国庆假期的“销售冠军”，除在户型设计、选材用料上坚守品质、精益求精外，更打造多个具有“开创性”意义的配套设施，营造美好居住生活，满足了客户对更高层次生活的需求。该项目营销负责人告诉记者，项目坚持超标准建设、高成本投入、高效率推进，这种开发模式被总结为“超级4.0社区”。国庆期间，该项目的第二个会所——面积超6500平方米的“冠军荟”试开放，吸引了大量客户到访，取得良好的销售业绩。

江海保利大都汇作为江门市场上首个推出小面积第四代住宅的项目，其新品以超过100%的平均使用率和创新的户型设计，吸引了众多市民关注，成为江海楼市国庆期间的销售冠军。“虽然建筑面积不大，但使用面积大，所以总的来说很划算。”国庆假期入手了一套该项目住宅的市民周先生告诉记者。

继续推广宣传 利好政策和城市环境

接下来，如何将楼市的热度延续下去？

“国庆假期成交量大增，说明很多消费者认同当前住宅的价格。”邓桐棠认为，利好政策成功引导一部分刚需消费者入场买房，但房地产的市场基础还需要进一步夯实。一方面，开发商不能因为销量稍好就提价，打击客人信心；另一方面，政府、媒体应当从正面加强宣传，特别要多宣传推广当地政府的利好政策；最后，可以借势造势，开发商、媒体、中介公司应保持步调一致，可举办一些团购或看房团活动，再次营造气氛。

李健平提到，从目前的情况来看，江门市区潜在的改善型客户很多。国庆假期，置换型的客户成为购房主力，政府出台的一系列政策能有效激发这部分客户的购房需求。接下来，想要增强市场活力，政府可以考虑进一步加大推进以旧换新方案，实行解决二次置业卖房的后顾之忧，进一步提升市场热度和成交量。

杨东卉表示，江门楼市要抢抓深中通道、黄茅海跨海通道、深江铁路“三通道”陆续开通的历史机遇，实现进一步发展。据了解，国庆假期，港澳客户及其他湾区客户来江购房数量有显著的提升。以新会区为例，港澳购房者认购了15套，深圳购房者认购了8套，省内其他地市购房者认购了31套。她建议，开发商在楼盘规划设计创新方面需要大胆探讨尝试。在项目规划设计阶段，不妨多到外地考察研究学习，最好在规划设计阶段提前邀请专业的房地产营销公司介入，开展市场定位、产品设计等工作，这样开发出来的产品才能更受市场欢迎，创造出更高的市场价值。“主管部门方面，建议借着‘三通道’的热度，继续加强城市宣传推广，吸引更多湾区群众前来看盘，感受江门侨乡的美丽与宜居。同时，建议政府再推出一些增强市场消费力的政策，让市场热起来，比如，可通过发放购房消费券等措施进一步促进房地产回暖。”杨东卉说。

邓桐棠提到，江门可以通过打造宜居宜游的生活环境以及宽松的投资环境吸引外来人员来江购置物业。各县区要率先打响城市名片，吸引外地人到访，鹤山市共和工业小镇以产业园引流，带动房地产业发展就是最好的案例。

江发·翡翠观澜6栋 实景样板房对外开放



江发·翡翠观澜样板房实景图。

10月1日，江发·翡翠观澜精心打磨的会所“观澜荟”及6栋实景样板房正式对外开放。活动当天，江发·翡翠观澜还举行了品牌商家联盟签约和主题为“江门封面 大美观澜”的江发·翡翠观澜首届城市封面摄影大赛启动仪式。

江门江发置业投资有限公司董事长张展鹏表示：“‘观澜荟’如约兑现，体现了江发直投公司‘但久的匠心’。未来，我们将以持续的产品精进主义，不断塑造全新豪宅标准！”

随后，米其林星级厨师劳爵文、调酒师谭美伟、斯巴达健美蓝教练以及MAX健身工作室、鲍芝蒲、孕普普拉提、金宴楼、蒲葵状元酒楼、曼奈西班牙餐厅、枫林小馆等品牌代表依次上台，与张展鹏完成品牌商家联盟签约仪式。

签约仪式后，江发·翡翠观澜首届城市封面摄影大赛正式启动。本次摄影大赛以“江门封面 大美观澜”为拍摄主题，其中，“江门封面”主要展示江门城市之美，要求体现江门宏伟壮观之美；“大美观澜”主要是围绕江发·翡翠观澜进行拍摄，要求展现楼盘的精髓雕琢之美。

当天，现场嘉宾还到“观澜荟”会所参观。江发·翡翠观澜“观澜荟”会所专属打造了多个主题会所空间，包括恒温泳池、媲美顶奢酒店的行政酒廊、私宴厅等，每一个空间，都将项目的奢华展露无遗。

除“观澜荟”外，此次呈现的还有6栋实景样板房，参观者皆亲眼见证270度无界果岭、奢阔双阳台布局带来的头排观景震撼，样板房内的每一个细节雕琢得恰到好处，每一寸空间皆精心营造。(文/图 陈祺伟)

新会枢纽新城首个 海派豪宅开放示范区



怡福·峰荟下沉式会所庭院实景图。

10月1日，位于新会枢纽新城的首个海派豪宅——怡福·峰荟正式开放示范区，吸引了不少客户慕名而来，共同感受海派豪宅的魅力。

从迈入怡福·峰荟的那一刻起，你就能发现，项目处处都有高奢场景：一边是璀璨的劳斯莱斯同款星空顶车库，高阶色系的铝板，镶嵌定制星光图案，将绚丽氛围直接拉满；另一边，是拾级而上的高奢前广场，近百米宽高奢石迎宾墙，点缀出不同的生活与灵感，雕刻出雅致的奢华。

前广场的中央，是致敬劳斯莱斯欢庆女神而定制打造的女神之翼雕塑。再往前，是以LV旗舰店为灵感打造的高奢门楼。

进入门楼内，可见汲取了宝格丽酒店风格的业主私属空间，从接待处到休闲会客区、再到下沉式会所，都在怡福·峰荟滋生出海派风情。当这样的古典海派元素与现代高级审美碰撞，眼球范围之内，整个空间充满美学氛围。

而在美学之上，怡福·峰荟也十分注重人的参与性与互动性。当我们游走于下沉式会所，透过玻璃往外看，眼前的中央庭院灌木葱葱、树影摇曳，让人有种进入森林秘境的感觉。而这样的森林秘境，正是在致敬上海海派建筑“花园洋楼”的极致花园系统。

下沉式会所高端俱乐部的私宴厅，不仅从设计上延续了宝格丽酒店的理念，还高标配置了专业级厨房、洽谈区、吧台等功能区。此外，健身房、瑜伽室、棋牌室、电竞室、桌球室、会客厅等各种功能空间也应有尽有。

该项目首推建面约183平方米全新超越4.0户型，给江门市民带来了超极致的海派雅奢居住体验。宝格丽酒店式独立电梯厅、首层约310立方米的空中大庭院、约6.3米的奢侈挑高，开放式的LDKG空间布局，270°双面透光，主套更是按顶奢酒店标准，打造浴缸、双洗手台、洗浴空间等“三分离”设计，每个空间尺度，足够舒展。(文/图 陈祺伟)



今年国庆假期，全市主要房地产项目认购近2300套，图为销售人员接待客人。

美好侨都 邑食无忧

全力支持江门市创建国家食品安全示范城市

吃得放心 有你有我



江门市创建国家食品安全示范城市工作领导小组办公室
投诉举报电话：12315