

从城郊到购房者心中的“白月光” 江侨路板块如何更上一层楼？



入夜后的江门，灯火璀璨。夜色之下的江侨路车水马龙，成为市区最为亮眼的灯带之一。

说起江侨路，许多市民不会陌生。这里被称为“明星路”，一提到它就会联想到繁华、高端等字眼，是许多江门购房者心中的“白月光”。从空中俯瞰，江侨路周边连片的住宅区星罗棋布，商业配套完善，居住氛围浓厚。

十多年来，江侨路板块沐浴江门城市发展春风实现蝶变，从曾经的农田，到现在的满眼繁华，成为蓬江区最热门的楼市板块之一。

随着时间的推移，江侨路板块也面临着新的考验，土地及部分配套有待升级困扰着其进一步发展。今年国庆期间，江发·翡翠观澜的推新，让广大市民再次把目光聚集到江侨路。本期“江门地产人居环境调查报告”栏目聚焦江侨路板块，为你解密它的“前世今生”，看看繁城之下，江侨路城板块该如何突破瓶颈。

文/图 江门日报记者 陆沿任



美丽的江侨路板块，将越来越宜居。效果图

发展 城郊变身人居高地

时针拨回20年前。那时的江侨路，只是城郊北环路的延长线，是一条双向四车道、沙尘滚滚的马路。“北环”，按字面意思就是城市北面的环城路。顾名思义，当时的江侨路，还是城郊的“偏远地”。

不久后，蓬江旧城区土地开发日渐饱和，政府开启城市北拓进程。2005年左右，滨江新区建设全面开展，江侨路身处老城北新区与滨江新区交界，迎来发展的新机遇。高尔夫壹号、嘉悦名都等一众新盘开始陆续入驻江侨路。

2009年，越秀地产以9.68亿元竞得江侨路“巨无霸”地块，这宗地块一举成为当时江门商住用地总价最高的地块，折合楼面地价2240元/平方米，这让寂寂无闻的江侨路“一战成名”。当时

北新区绝大多数楼盘受其影响都进行了幅度不等的提价。

2011年，越秀星汇名庭开盘，均价7300元/平方米，在当时来看已经是“高价楼盘”。自此至2019年，绿茵高尔夫、华茵桂语、海逸城邦、越秀天悦星院等项目相继入市，加上区域的商业配套乐盈里、海逸新天地的逐渐完善，江侨路开始热闹起来。

随着区域内商业配套全方位补齐，江侨路板块价值提升很大。

2019年至2020年底，江侨路板块新房基本处于“断供”状态，这使得板块内的二手房变得炙手可热，如海逸城邦、星汇名庭等，价格一直维持在1.5万—1.7万元/平方米之间，成为当时全市二手房的“天花板”。随后，博富、万科、建发、

江发等知名房企纷纷入驻，江侨路再度迎来开盘热。

截至目前，进驻江侨路的楼盘已接近20个，其中不乏星汇名庭、博学名苑、江发·翡翠观澜、蒲葵之梦·天心等高端“明星”小区，成为江门的人居高地。

摊开地图，江侨路不但是连接滨江新区启动区和北新区核心商圈的关键路段，同时西通蓬江老城区，东往潮连人才岛，可谓是市区黄金路段，江侨路南侧更是直面稀缺的江景资源，对面就是可以休闲放松的国际马拉松公园以及滨江绿道。路边的海逸新天地、乐盈里、蒲葵世界商街、高尔夫商街，加上即将建成的华茵广场综合体，商业氛围浓厚，还拥有紫茶博学幼儿园、紫茶小学、紫茶中学、新

华侨中学等优质教育资源……不难看出，江侨路完善的教育、商业、交通等配套让其受到购房者的追捧。

“感觉在这里生活很方便。”家住江侨路的李小姐告诉记者，“想出去吃个饭，从小区南门走路去乐盈里才5分钟，家门口就能逛街吃饭；送孩子上小学，出门不远就有学校，平时还可以去附近的公园散步休闲。”

美智地产市场研究中心总监张镇兰认为，江侨路板块地理位置优越，目前已发展成为江门市中心区域，交通便利，周边配套完善，教育资源优越。目前，板块内已有多处成熟小区，居住氛围浓厚。未来，随着周边区域的不断发展，江侨路板块有望进一步提升其核心价值。

问题 潜力有待进一步挖掘

然而，炙手可热的江侨路，也面临着发展的困境。

张镇兰坦言，随着城市化的推进，江侨路板块的土地资源日益紧张，目前可谓寸土寸金。该板块的在售项目不多，购房者的可选择性相对较少，板块潜力还有待进一步激发。

张镇兰所言非虚。记者在江侨路两边观察，道路两侧土地已经高度开发，可供选择的新房已屈指可数。

2020年12月，位于江侨路南侧的博学名苑项目开盘，吸引了许多市民的目光。自开盘以来，该项目凭借着优越的地段、配套以及独特的江景资源，受到不少消费者的青睐，但该项目相关负责人告诉记者，项目周边土地资源稀缺，闲置土地低效利用的问题制约着这一片区域的继续发展升级。

记者走访的时候留意到，博学名苑与国际马拉松公园仅一路之隔，进入项目后抬头即可

望到西江，但附近工厂林立且较为陈旧，还有一些白石村民宅位于项目前面。而按照规划，这里属于商住区域。

江门市规划勘察设计院副总经理周亮棠告诉记者，国际马拉松公园西侧的村庄、厂房等建设年代较早，功能布局存在时代局限性，公共服务设施不完善、局部环境较差、城市支撑体系与规划功能不匹配，需要通过“三旧”改造实现城市功能完善，提升宜居水平。按照《江门市市区“三旧”改造专项规划(2021—2035年)》，国际马拉松公园西侧的村庄、厂房等已纳入“三旧”改造范围，是蓬江区的重点改造片区之一，目前正在建设的博学名苑是该区域实施“三旧”改造的示范项目。

“江侨路现在最大的问题是可开发土地不足，同时两侧深度不足，不能形成聚集性的居住群，如何盘活好‘三旧’改造土地，是个值得思考的问题。”长期关注江门楼市的邓先生说。

除了土地问题，也有业主表示，大型肉菜市场的缺乏，也是江侨路板块略显不足的地方。

星汇名庭业主刘先生表示，虽然时江侨路板块的商业配套已经较全，但还是希望有更多的选择。“如能配置一个大型肉菜市场，就更适合像我们这样的老人家。”刘先生

嘉毅地产总经理邓桐棠则提到，现阶段江侨路已经成为一个成熟的高端住宅区，住在江侨路两边的基本上都是中高端人士为主，工作之余，他

们需要一些休闲运动的综合场所或者演艺中心进行放松。“虽然江侨路周边已经拥有国际马拉松公园、簞庄公园、元宝山公园、高端健身中心等休闲、运动场所，但如果可以再引入一些更大型、高端的运动场所，无疑可以满足更多人的需求。”邓桐棠说。



江侨路板块拥有优质的教育资源。

思考 如何取长补短？

如何取长补短，是当下江侨路板块需要思考的问题。

周亮棠告诉记者，2024年8月，国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，提出遵循规律、分类施策、集约高效等原则，实现5年后常住人口城镇化率提升至接近70%，部署4项重大行动、19项重大任务。江门市中心城区属于人口密度大的区域，其城市发展进入更新的重要时期，应以城市更新和安全韧性提升打造宜居、韧性、智慧城市。

周亮棠说，江门正抢抓“三通道”历史机遇，纵深推进新阶段粤港澳大湾区建设，全力打造宜

居宜业宜游的现代活力新城，国际马拉松公园区域涉及江门城市形象，下一步，该公园西侧区域继续实施“三旧”改造，需充分利用周围的环境条件，通过部分拆除重建，改善基础设施条件及空间环境禀赋，释放滨江优质空间，注入适宜城市发展的功能，完善居住及生活服务设施，提升滨水地区活力和环境品质。

张镇兰表示，江侨路板块可以进一步提升该区域的公共服务设施和绿色生态建设，打造宜居宜业的综合性区域。同时，政府应加强对该区域的规划和管理，积极推动该区域的整改和开发工作，确保规划有效实施。

博学名苑相关负责人表示，如能通过合理规划和利用江侨路一带的土地资源，对闲置地块进行盘活，一方面有助于吸引更多优质企业和项目，建设高品质居住区、商业区和公共服务设施，从而提升周边居民的生活质量和幸福感。另一方面，通过这样的资源盘活和城市微改造，将有效优化城市的空间结构，对提升整个城市的形象、品牌价值及竞争力至关重要。

江门市房地产中介行业协会会长杨东奔提到，在最近调研当中，她发现在旧城区或江侨路周边居住的一些上了年纪的市民，都有再

置换需求。随着“银发经济”的逐步来临，未来的楼盘可以考虑适老化设计，以满足上了年纪的居民需求。如江侨路新推出的江发·悦桂府引入适老化设计理念，进一步保障长者居家安全，提升居家生活品质，产品颇受市场认可与欢迎，希望接下来其他开发商可以参考并加以推广。

“随着市场的逐步回暖，居住产品的不断迭代，以及该区域优质的地段、配套加持，相信江侨路板块的居住体验感会进一步提高，未来可期。”杨东奔说。

9月全市一手住宅成交1994套



江门楼市销售火热。

江门日报讯(文/图 记者 李银换 陆沿任)9月15日，市住房城乡建设局公布9月楼市主要数据。数据显示，9月全市一手住宅成交1994套，成交均价8227元/平方米。在各县(市、区)中，蓬江区成交套数最多，新会区、开平市一手住宅成交量同比增长均超六成。

9月，蓬江区一手住宅成交513套，居各县(市、区)成交量首位，环比增长9.4%，同比增长5.1%。除了蓬江区，江海区、新会区、开平市一手住宅成交量环比均有所增长。对此，嘉毅地产总经理邓桐棠分析称，“金九银十”是楼市传统的销售旺季，因此，多个县(市、区)一手住宅环比有所增长是正常现象。

值得一提的是，新会区、开平市一手住宅成交量不仅环比有所增长，而且同比增长均超六成。为什么这两地一手住宅成交量有如此大的增幅？

邓桐棠表示，9月，新会区一手住宅成交350套，环比增长超53%，同比增长64.3%，这主要是两方面原因，一是新会购房补贴政策落地，市民购房更优惠；二是新盘低价入市，优惠力度大促进销售。

在库存方面，9月我市一手住宅库存量同比减少。江门市建设工程造价和房地产监测中心称，截至9月底，全市待售新建商品住房55954套，同比减少5.6%。其中江海区环比、同比均减少。

在二手房方面，9月全市二手住房成交1953套，同比增长1.4%。其中，前三位的分别是：蓬江区成交430套，新会区成交324套，开平市成交305套。

江门市建设工程造价和房地产监测中心表示，1—9月全市存量住房成交面积约209万平方米，占全部住房成交比例的47%，比去年同期增长10.2个百分点，其中台山市和鹤山市同比略增。

国庆假期前，存量房贷降息、二套房房贷最低首付比例调整为15%等政策“大礼包”齐发，很多市民买房的热情被激发出来，尤其是一些有改善性住房需求的市民。受政策影响，国庆黄金周江门楼市迎来了开门红，成交量增加明显。

对此，邓桐棠看好江门年底的房地产市场。他分析称，当前房地产市场氛围已经发生根本的变化，购房者的信心已逐步恢复，相信接下来江门房地产成交量会趋向稳定并且增加。

公积金课堂

如何提取公积金用于租房？

问：提取公积金租房需要符合什么条件？

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

问：租房提取公积金的范围包括什么？

市住房公积金管理中心：江门市租房提取住房公积金范围包括租赁住房保障性住房、公共租赁住房商品住房。

问：租房提取公积金的额度如何计算？

市住房公积金管理中心：首次申请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3个月，间隔期满未提取的，可累计提取。租赁住房保障性住房、公共租赁住房的，每月可提取金额上限为应支付的房租。租赁住房商品住房的，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%。

问：租赁住房保障性住房、公共租赁住房提取公积金应提交哪些材料？

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：租赁住房商品住房提取公积金应提交哪些材料？

市住房公积金管理中心：应提交江门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(无房证明)、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：提取公积金租房可通过哪些途径办理？

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。(陆沿任)