

深中通道带热跨城置业

开通一周年，“粤B”入江购房约350套，同比增长约三成

自深中通道去年6月底通车以来，一批又一批粤B车辆来到江门，其中就不乏来江门购房的深圳消费者。在深中通道通车满一周年之际，深圳消费者在江门买房的情况如何？

市住房城乡建设局提供的数据显示，去年6月30日至今年6月30日期间，深圳客户在我市购买商品住房约350套，同比增长约三成。

文/图 江门日报记者 陆沿任

往来更方便 本地楼盘迎来深圳客

“以后来往这么方便，干脆在这买一套房。”去年7月初，江海保利大都汇迎来了第一位签约的深圳客户。杨先生是德昌电机的一名高管，他告诉记者，由于工作需要，他经常需要在江门和深圳之间来回跑。“其实早在深中通道开通之前，就有在江门买房的打算，这里的房价比较实惠，但鉴于从深圳到江门始终有些距离，所以迟迟没有下手。随着深中通道的正式通车，往来江门更加方便了，自己也就下定了决心。”杨先生说。

江海保利大都汇营销负责人黄达强告诉记者，深中通道正式开通第一年，已有超10套成交来自深圳客户，随着时间的推移，相信未来还会更多。他直言，江门的楼盘对于深圳消费者而言，可以说是相当划算，毕竟在江门买一套豪宅的钱在深圳只能买到一个房间。

“五一”假期，深圳市民林先生在台山博富·福美城购置了一套144平方米的商品房。谈及这次置业选择，他说，该楼盘拥有8500平方米的“双会所”以及全龄教育链覆盖、共享书吧等配套，在深圳同等价位的项目里几乎找不到。花更少的成本，就能实现居住空间的大幅升级，感觉很值。“以前在深圳，下班回家后就只能待在屋子里，现在不一样了，楼下就是各种社交、运动场所，‘足不出户’就能实现居住和日常社交、运动相结合，是我心中的理想居所。”林先生说。

记者了解到，位于台山市的博富·福美城，是最受深圳客户青睐的一个江门楼盘。自2023年2月开售以来，该项目已累计吸纳32位深圳客户置业，而在深中通道开通这一年，共有16位深圳消费者选择在此安家。博富·福美城项目营销中心执行总监周享根说，深中通道的开通，打破了深圳与江门的通行壁垒，大幅提升通勤效率，为深圳客户往返深江两地架起便捷桥梁。“博富·福美城依托560亩三旧改造用地，打造超级4.0社区的全新概念，还有全龄教育链覆盖、“双会所”、共享书吧、泛会所等多元设施。与深圳高昂房价相比，博富·福美城性价比突出，让深圳客户以更低成本，实现居住的升级。”周享根说。

市住房城乡建设局提供的数据显示，深中通道开通一年来，我市房地产市场受到深圳消费者关注。去年6月30日至今年6月30日期间，深圳客户在我市购买商品住房约350套，同比增长约三成。记者还从新会区住房城乡建设局了解到，作为最靠近深中通道的区域，今年上半年深圳客户在新会区购房29套，同比增长高达123.1%。

新会区住建局相关负责人表示，该局积极引导辖区房企推出针对深圳客户的优惠措施和服务，如折扣优惠、免费看房团等，并开展多渠道、多形式促销宣传，扩大宣传范围，吸引更多来自深圳的潜在客户的关注。“同时，我们积极促进房地产项目周边的教育、商业、文旅、交通等方面城建项目加快落地，以良好的城市环境为房地产平稳健康发展提供支撑。”

深中通道开通前，深圳客户在江门购房的意愿虽存在，但实际成交相对有限，且多集中于投资属性较强的商业公寓或度假型物业。市区一楼盘销售经理回忆：“当时深圳客户看房往往反复权衡通勤成本，从深圳到江门需绕行虎门大桥或南沙大桥，驾车至少2.5小时，不少人最终因距离而放弃。”业内人士分析，此前江门楼市对深圳客的吸引力主要停留在“价格洼地”概念，但实际成交转化率受制于交通短板，直至深中通道将时空距离压缩至1小时，才真正触达居住需求的释放。



深圳购房者花更少的成本，就能实现居住空间的大幅升级。



不少楼盘拥有健身会所等配套，吸引了来自深圳的购房者。

性价比高 吸引深圳消费者来江置业

一桥飞架东西，不仅串联珠江口两岸都市圈、产业圈、交通圈，更融入了两地生活圈，让“深圳工作江门生活”走进现实。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉告诉记者，深中通道开通一周年，凸显了江门交通便利、1小时通达广深港澳的区域优势，这给招商引资带来重大利好。这一年以来，江门累计引进超亿元的深圳项目34个，逐渐形成“总部在深圳，基地在江门”的同城产业链条与生活圈。企业的进驻，必定带来就业机会与人口红利，这是深圳市民在江门买房增长迅速的主要因素。同时，江门是一个宜居城市，城市环境好、文化底蕴深厚、房价低、生活品质高，这些都吸引深圳客户到江门来安居。此外，通勤时间从2小时缩短为1小时，“深圳工作江门生活”成为现实，相信未来江门将吸引更多来自大湾区的消费者到这里来安居乐业。

江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理谢慕贞表示，深中通道开通后，深圳至江门通行时间大幅缩短，也推动了深圳企业向江门迁移产能，多家大型厂企进驻催生居住需求，且江门作为大湾区房价洼地，仅为深圳五分之一乃至六分之一的房价落差，性价比高。

数据显示，2024年深圳市一手住宅成交均价约5.4万元每平方米，而同期江门一手住宅成交均价为8080元每平方米，深圳新房成交均价是江门的6倍多。这样明显的价格优势是深圳消费者来江门置业的重要因素之一。

打个比方，海悦天玺作为江门高品质楼盘代表，成交均价虽然位居市区前列，但仅为深圳同级别或更高级别产品的几分之一，可以说是性价比拉满。“深中通道开通这一年，我们有13套大平层卖给了深圳客户，同比增长近4成，其中不乏280多平方米的顶端产品。”海悦天玺一名工作人员告诉记者，像海悦天玺这样地段不错且属于4.0的带装修江景大平层，在深圳售价起码是其四五倍。“江景无论在哪里都属于稀缺资源，对于深圳客户来说，除了自住，也非常适合投资。”该工作人员说。

这一年来，江门能吸引深圳消费者的目光，除了住房更具性价比外，也与主管部门及相关行业协会积极“走出去”“引进来”密不可分。去年6月，主题为“活力大湾区，宜居向未来”的湾区城市房地产市场联动合作签约仪式在深圳举行，包括江门在内的多个大湾区城市在现场签署合作协议，旨在抢抓深中通道开通这一契机，联动湾区内各城市房地产企业、中介机构、媒体打造优质高效的宜居体验和服务，共同促进房地产市场平稳健康发展。

营造环境 加快建设“好房子”

毫无疑问，深中通道的开通，吸引了更多来自深圳的购房者前往江门安居乐业。然而，记者从市住房城乡建设局了解到，深圳购房者购房比例约占1.2%，并不算高。那么，未来江门楼市应该如何吸引更多深圳消费者前来购房？

杨东卉建议主管部门要做好两个方面。一是稳住房地产市场，加强房地产市场健康发展引导，增强市场信心，同时营造良好的营商环境，助力企业站稳做强；二是加快建设“好房子”，打造更宜居的改善性住房，形到“赚钱在深圳，享受在江门”的市场需求。“可以进一步优化房地产征税费政策，降低房地产增值税预征税率，留住实力派房企，打造更高品质的好房子。”

“主要还是走出去，引进来。”嘉毅地产总经理邓桐燊建议，一方面可以利用土地优势吸引更多深圳企业落户江门，从而新增就业人口，有人口就有市场。另一方面，江门的房地产开发商可以走出去多宣传，特别是具有稀缺资源的中高端项目更是要主动推广，因为江门优质楼盘相比深圳有价格优势。“还有房地产中介协会，应继续与大湾区各中介协会加强沟通交流，互联互通，带动湾区客户到江门投资置业，增加周边城市中介企业对江门楼市的认识和认同，从友好关系发展成合作关系，建立实质上的合作机制。”邓桐燊表示。

“1.2%的占比，反映当前仍处于市场培育期。深中通道通车仅1年，跨城生活模式仍需时间验证。未来可考虑通过降低通勤成本、补足高端配套、深化产业协同三轨并行，锁定深圳外溢需求。”美智地产市场研究中心总监张镇兰则认为，在降低通勤成本方面，可重点推进“轨道上的大湾区”建设，加快深江铁路进度，进一步缩短通勤时间，试点深江通勤补贴政策；同时，建议在滨江新区、枢纽新城等重点区域布局三甲医院分院、国际学校等优质公共服务设施，规划建设对标深圳标准的科创园区，配套人才服务中心、国际会议中心等商务设施；产业协同方面，可聚焦深圳优势产业链，重点发展新一代电子信息、智能装备等产业，建立“深圳研发+江门转化”的协作体系。针对深圳中小企业设立专项产业基金，提供标准化厂房和税收优惠，建立深江产业创新联盟，共建共享重点实验室、检测认证中心等平台，形成产业生态的深度融合。

全市公积金年度 人均结息317.45元

江门日报讯（记者/陆沿任）昨日，记者从江门市住房公积金管理中心获悉，江门市住房公积金年度结息工作已完成。全市参与结息业务的单位数12551个，参与结息的职工人数为85.6万人，利息合共2.7亿元，人均结息317.45元，同比增幅达2.8%。

公积金结息是住房公积金制度的重要组成部分。《住房公积金管理条例》规定，每年6月30日为职工个人账户进行的年度利息结算，结息周期为上年7月1日至本年6月30日，所得利息自动转入账户本金，免征个人所得税。该制度保障缴存人资金保值增值，所有利息权益归职工个人所有。

记者了解到，利率标准按结息当日人民银行挂牌的一年期定期存款基准利率计息，目前为1.5%，6月30日自动入账，如符合公积金提取条件的，可用于偿还住房贷款本息、支付房租等。市民可通过“江门公积金”微信公众号、广东政务服务网进行线上查询，也可以通过侨都之窗自助终端机、建设银行智慧柜员机、江门农商银行超级柜台、市住房公积金管理中心和银行的公积金服务窗口进行线下查询。

新会区一宗 商住用地挂牌出让 约2.37亿元起拍



江门市JCR2025-100（新会18）号地。

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）近日，新会区一宗商住用地挂牌出让。该地块位于新会区枢纽新城，约2.37亿元起拍，将于7月29日9时起进行网上限时竞价。

江门市JCR2025-100（新会18）号地位于新会区枢纽新城文华路东侧、钧明城欢乐世界广场项目西南角地块；用途为城镇住宅和商业服务业用地，出让建设用地面积22476.32平方米。本次国有建设用地上挂牌出让设有挂牌底价，挂牌起始价为23658.265万元，竞买保证金为4732万元，最低增价幅度为200万元/次，竞买保证金可抵作成交款，网上限时竞价时间为2025年7月29日9时起。

值得关注的是，该宗地块为原江门钧明二期住宅地块，早前因闲置被重新收储。从地理位置来看，地块条件优越，周边商业、交通、教育等配套完善。周边在售楼盘包括骏景湾天悦、骏景湾天汇、海悦东晟、禹洲朗庭云墅、佳兆业悦峰府、江门钧明欢乐世界等，在售房价从每平方米8000多元到1.35万元，毛坯及带装修均有选择。

江海区一宗 商住用地挂牌出让 起拍总价超2亿元



江门市JCR2025-101（江海08）号地。

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）近日，江海区一宗商住用地挂牌出让。该地块位于外海片区，起拍总价超2亿元，7月29日9时起进行网上限时竞价。

江门市JCR2025-101（江海08）号地位于江海区4号地块连海路和规划十路交界东南侧，用途为二类城镇住宅用地，兼容商业服务业用地，出让建设用地面积31506.46平方米。本次国有建设用地上挂牌出让设有挂牌底价，挂牌起始价为20795万元，网上限时竞价时间为2025年7月29日9时起。

该地块位于外海片区，目前在售项目包括融信中骏学院府、嘉福铭著和新旅学仕府等，建面涵盖79—143平方米，在售均价每平方米7200元至7500元。



博富·福美城受到深圳购房者的青睐。