

今年上半年,全市网签套数前十楼盘有七个来自台开鹤恩,创历史新高

县城楼盘何以热销?

随着下半年的到来,江门楼市上半年的成绩单也正式出炉。江门市住房和城乡建设局提供的数据显示,今年上半年,全市网签套数排名前十的楼盘当中,有七个来自县级市,创下历史新高。其中,位于开平的楼盘汇峰天峻更是成为全市半年网签冠军。那么,县城楼盘为何能够热销?记者对此展开调查。

文/图 江门日报记者 陆沿任



县城楼盘设计越来越高大上。

数据突出 开平一楼盘 上半年网签488套

先来看看五邑地区楼盘的销量。记者从江门市住房和城乡建设局获悉,今年上半年,全市网签套数前十的楼盘中,来自县级市的楼盘多达七个。其中,开平的汇峰天峻一枝独秀,上半年网签488套,以唯一一个网签套数超400套的楼盘领跑榜单,比排名第二的海悦天晟足足领先100多套。

其后,来自台山的博富·福美城以257套网签套数位居第三,同样来自台山的富居禧公馆以226套网签套数位居第四,排名第五的则是鹤山的骏景湾品悦,开平的泰和名苑、恩平的汇银江南富湾分列第七和第八,排名第十的是台山的东城天汇。

“自2023年开盘以来,我们的项目就一直受到台山购房者的欢迎。”博富·福美城项目营销负责人告诉记者,每到周末,前来看房、购房的消费者可以说是络绎不绝,有来自台山本地的购房者,也有华侨华人,更有来自深圳的购房者。而在2024年,该楼盘更是江门楼市全年网签套数第一。

恩平市悦江名苑今年上半年网签套数超100套,其销售人员表示,作为今年刚刚入市的新品,凭借一线江景的景观资源和前沿设计理念,且得房率高,吸引了许多购房者。以今年“五一”假期为例,日均人流量500多人次,假期热销28套。

美智地产市场研究中心总监张镇兰分析,上榜的七个县级市楼盘均是当地的热销红盘,其中有四个为近1年内入市的新盘。无论是在配套、规划设计还是品质打造方面均有各自的优势,部分县级市楼盘已摆脱以往“低价低配”形象,如开平中禧誉景江南、汇峰天峻等,在建筑品质、园林景观、物业服务等方面向高标准好房子看齐,赢得了当地市场认可。

品质提升 迎合改善型住房需求

在许多市民的印象中,消费能力更强的江门市区往往会涌现出销量更好的楼盘,为何会出现县城楼盘领跑江门楼盘销量排行榜的情况?带着这些疑问,记者驱车到开平、台山进行实地探访。

沿着开平大道一路直行,转入富港东汇城后再往南,便到了2025年上半年江门市楼盘销量冠军——汇峰天峻。记者留意到,其地处开平东汇城旁的市中心繁华地段,周边衣食住行娱教医配套一应俱全。汇峰天峻相关负责人告诉记者,自去年7月开盘以来,仅一年时间就热销逾1000套。

项目的性价比和高品质,是离不开高投入的。记者在现场看到,从高端大气的大门到精致考究的入户大堂,从私人会所、影院、健身房到度假式泳池、儿童游乐区,再到全屋品牌豪装配置……汇峰天峻相关负责人告诉记者,近年来,人们的生活水平不断提高,对住房也有了更高的要求。当高品质配套、市中心核心地段与优质居住体验叠加,更能吸引改善型消费者的目光。作为本土房企,汇峰地产秉承“非精品不锻造”的理念,用心打造高品质的“好房子”,把所有精力放在产品本身,从规划到落地,从细节到全局,始终以购房者的需求为出发点,一步一脚印,把品质做扎实。这份真诚与用心,让汇峰天峻赢得了购房者的广泛认可。

而在博富·福美城,超560亩的小区占地面积、超8500平方米“双会所”、超8000平方米福美山公园、星级双入户大堂、“幸福魔方”泛会所等豪华配套,让人眼前一亮。此外,博富·福美城还高标准配建约2000平方米的台山中心图书馆,现已成为台山的网红阅读打卡点。

博富·福美城项目营销负责人告诉记者,项目不仅在户型设计与建材选择上精益求精,更着力打造了多项在本地具有开创性的配套设施。作为深耕本土的实力房企,博富控股始终秉持“久久为功,善作善成”的理念,精心雕琢“超级4.0社区”,将“好房子”的概念延伸至“好小区”“好社区”的层面。今年上半年,项目吸引了大批客户到访,取得了亮眼的销售业绩。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉坦言,相比市区几年前就已经进入改善住房消费热潮,各县级市这一两年才陆续开始。县城购房群体的追求不再是“有得住”,而是“住得好”。购房者首要考虑的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。近年来,各省市都积极推动“好房子”建设,优化规划管理,提高户型的实用率和空间感。对此,开平、台山、恩平、鹤山等县级市也积极落实政策,引导本地开发商转变观念,通过新的设计理念,建设更优质、得房率更高的楼盘,迎合了购房者的需求。

江门市鼎望房地产顾问有限公司总经理谢慕贞告诉记者,受返乡人群需求集中释放带动,在春节、清明、“五一”等时间节点,不少楼盘的成交数据较为突出,加之在“好房子”政策的加持下,改善型住房需求被激活,致使各县级市的楼盘上半年销量可观。

张镇兰说,县级市存在大量的返乡置业客群,大多集中在春节或三月、四月,购房需求得到集中释放。近年来,随着全球经济一体化发展,海外侨胞对于国内楼市的兴趣持续升温,特别是拥有众多侨胞的江门。台山、开平等县级市的楼盘凭借良好的地理位置和侨乡文化背景,成为侨胞投资置业的首选。

江门市住房和城乡建设局提供的数据显示,我市境外人士购房比例从2021年的3%提升至2024年的7%,翻了一倍多。根据今年上半年的数据,华侨华人在江门购房的热度同样高涨,其中新会、台山、开平境外人士购房比例分别达到11%、9%和7%。

今年上半年,来自台山的楼盘有三个跻身全市楼盘网签套数前十。对此,台山市住房和城乡建设局相关负责人表示,今年3月,台山市政府组织部分房企赴港澳参加“湾区家园”台山市2025年新春交流推介会,各房企主动走出去,积极向港澳乡亲推介,吸引港澳人士购房置业。清明假期,台山市抢抓海外侨胞、港澳同胞返乡祭祖契机,开展为期六天的“侨梦新启 安居台山”2025台山市侨乡购房暨人才安居与汽车家装厨卫“焕新”活动,促进楼盘成交,带动市场消费,再加上各大楼盘开展丰富多样的优惠促销活动,促进刚需和改善型住房需求释放。

上半年,县城楼盘吸引许多购房者的目光。



大胆尝试 可以开发 更多创新产品

那么,未来五邑各县市楼盘如何继续保持优势,实现质量“双提升”?

杨东卉建议,县城楼盘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,不妨多到外面考察研究学习,最好在规划设计阶段提前介入专业的房地产营销公司进行市场定位、产品设计等,这样开发出来的产品更受市场欢迎,可以创造更高的市场价值。“县级市购房者的观念已经开始改变,需要更多优质的楼盘推出,建议县城楼盘开发商可以多到市区标杆楼盘甚至外市的标杆楼盘进行考察,在设计方面体现创新和个性,满足消费者的需求。另外,各地房协也可以组织会员企业到优质楼盘进行考察。”杨东卉说。

谢慕贞建议,部分县城楼盘仍缺乏优质教育、成熟商业资源,区域分化明显,非黄金时段地段人流锐减,且多数项目仍以刚需户型为主,改善型大面积产品供给不足,难以满足多元需求。后续,可联合政府引入优质学校、商业综合体,提升区域价值,参考主城区,积极推出大面积产品补充市场空白,并开展优惠活动吸引返乡客群落地购房,实现从“以价换量”到“品质驱动”的转型。

张镇兰则提到,各县级市楼盘在产品升级的同时,也要同步提升服务管理质量,建立标准化服务体系,以优质服务增强业主满意度与项目口碑。政府方面可以加大配套方面的投入,带动片区整体发展。

起拍总价约1.31亿元

蓬江水南片区 一宗“三旧”改造地块挂牌出让



挂牌出让地块位于蓬江水南片区,住宅区密集,人气旺盛。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)7月7日,蓬江区一宗商住用地挂牌出让。该地块位于蓬江区水南片区,起拍总价约1.31亿元,将于8月7日9时竞拍。值得注意的是,该宗地块正是水南岐安里“三旧”改造地块,这个2012年就已获批,经过10多年曲折推进的旧改项目,将迎来新进展。

江门市JCR2025-106(蓬江19)号地位于江门市蓬江区祁安街与凤阳街交会处东南侧地段,即水南岐安里,用途为住宅、商服用地,建设用地面积8766平方米。地块属“三旧”改造项目用地,须按照江门市人民政府关于印发《江门市市区“三旧”改造实施办法》的通知(江府〔2021〕13号)要求,由竞得人与蓬江区人民政府签订《江门市市区“三旧”改造项目实施监管协议》,地块开工后3月内在统计平台入库入统,住宅全装修销售比例不低于50%。

按照竞拍要求,竞得人须承建回迁安置面积不少于11100平方米商品房、不少于87平方米商铺及77个安置车位,用于安置拆迁户回迁使用。竞得人在取得土地使用权后,应在动工期内取得环保部门批准建设的批复,如因未能取得环保部门批准建设批复而导致动工期延误或土地闲置的,按照违反土地出让合同约定处理。本次国有建设用地网上挂牌出让设有挂牌底价,挂牌起始价为人民币13114万元,竞买保证金为人民币2623万元,最低增价幅度为人民币300万元/次,竞买保证金可抵作成交款、定金。

据悉,地块位于江门蓬江旧城区,住宅区密集,人气旺盛,不远处就是东湖公园、江华小学、江门市图书馆,周边教育、医疗、商务、公共服务配套丰富。目前,地块周边的新盘较少,仅东湖碧桂园在售,在售带装均价约每平方米1万元。

市住宅专项维修资金管理中心举办业务培训会 提升物业服务质量 切实保障业主合法权益



培训现场。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)为落实“整治物业服务履约不到位、侵占业主公共收益等问题”全国性实事集中整治任务,日前,市住宅专项维修资金管理中心举办业务培训会,深入贯彻落实住宅专项维修资金管理政策,提升业务管理水平,提升物业服务质量。

据悉,本次培训聚焦维修资金使用申请和电子表决两大核心业务。软件工程师系统演示维修资金管理平台操作全流程,重点讲解维修项目申报、业主电子表决、资金划拨审批等关键环节。市住宅专项维修资金管理中心业务骨干结合典型案例,深入剖析资金使用中的常见问题,并就

物业企业提出的疑难问题进行现场解答。

参加培训的物业企业代表纷纷表示,此次培训内容翔实、针对性强,既有政策法规的系统解读,又有实操要点的专业指导,特别是电子表决系统的演示讲解,为今后规范开展维修资金管理提供了清晰指引,有利于提升物业服务质量。

下一步,市住宅专项维修资金管理中心将持续加大业务培训力度,着力提升从业人员专业素养,强化物业企业依法管理意识,将培训成果转化为企业依法管理、提升物业服务质量的实际行动,切实保障业主合法权益,为构建和谐宜居小区提供有力支撑。

公积金课堂

提取住房公积金 直付房租的额度是多少?

问:在我市提取住房公积金直付房租的时候,提取频次及额度是怎么样的?

江门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,以后提取金额不超过申请时每月可提取金额上限的3倍,提取时间间隔为3个月,每月可提取金额上限为应支付的房租。

支付房租自动划扣时间:当月15日发起第一次划扣,未能足额划扣的,当月20日进行补划扣,仍未足额划扣的,当月26日进行最后一次划扣。3次划扣后仍未达到约定的提取金额的,不再补扣。公积金不足支付的部分须自行到出租方处缴纳租金。

问:已经办理了提取住房公积金直付房租业务的,如何停办?

江门市住房公积金管理中心:一、缴存职工可向江门市住房公积金管理中心申请中止直付房租,江门市住房公积金管理中心审核中止后将情况反馈出租方。

二、出现以下情况之一,江门市住房公积金管理中心可主动终止直付房租业务:房屋租赁合同约定到期或提前终止的;提取人住房公积金账户已封存的;提取人住房公积金月缴存额低于每月应支付房租的;在房屋租赁期内租金发生变化的;其他需要终止的情形。

(陆沿任)