

# 江门集中推出10宗商业用地

推动区域配套升级 提升投资吸引力

上周，2025年江门市“以商引商”投资合作交流活动在我市举行。活动推介了一系列近期可供应招商地块，吸引了许多人的目光。其中，又以现场揭榜的10宗商业用地备受瞩目。今年以来，我市推出的商业用地并不算多。如今在临近年底的时候一口气推出10宗商业用地，无疑受到关注。那么，为何集中推出这10宗商业用地？这些商业用地有何特点？未来前景又如何呢？

江门日报记者 陆沿任



## 把握机遇 推出商业用地提升投资吸引力

记者了解到，本次推介的10宗商业用地面积，地块面积跨度较大。区域方面，推介地块包含蓬江、江海、新会、恩平，位置选择丰富。

其中，位于蓬江区两宗商业用地均是城区核心地段的靓地，分别是位于蓬江区篁庄大道南侧、蓬江万达广场北侧地块和发展大道与建设二路交会处东南地段地块，规划用途为商业、酒店。

江海方面，比较受关注的是江海区22号地，用地面积约6.7公顷，规划用途为商业，邻近江海区人民医院（江门市中心医院江海分院），地理位置优越；新会方面，推出了新会区罗坑镇中心区罗坑大道北侧，规划五路南侧地块一和迎宾东路北侧地块二；鹤山则有5宗，地块面积接近20公顷，包括古劳水乡重点片区（华侨城西侧）、珠肇高铁西站片区（珠肇高铁侧，桃源狮特龙项目北侧）等关注度较高的地块；恩平方面，则推出用地面积达1144.27公顷的大田镇产业园地块二、地块三、地块五，用途为工业、商业。据悉，该地块毗邻S267省道和X833县道，锦江河上游，周边有大田医院、大田中心小学、大田中学、大田市场等公共服务设施，交通条件便利，地理位置优越。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉认为，随着深中通道、黄茅海跨

海通道等重大交通基础设施的建成，江门的区位优势凸显，已融入广深港澳“1小时生活圈”。此时推出大量商业用地，正是为了将交通优势转化为实实在在的城市发展优势，提升自身在大湾区商业格局中的地位。

美智地产市场研究中心总监张镇兰也表示，此次集中供地是江门把握机遇的关键布局，通过“以商引商”模式，10宗商业用地作为“先手棋”，既展现了构建现代化产业体系的决心，也为产业升级提供配套支撑。这种规模性供地与15个优质产业项目签约形成联动效应，凸显江门作为大湾区西翼枢纽城市的投资吸引力。

嘉毅地产总经理邓桐燊则认为，江门近几年来推拍的商业用地并不多，本次推出如此多的商业用地，主要是两方面原因：一是区域整体发展需要。江门作为连接粤西的重要枢纽，近几年通过招商引资引入一批优秀企业落户江门，同时各生产制造业基地已形成规模，再加上重大交通设施的建成，由此需要通过商业用地作为重要组成部分，从而引入现代服务业，加速融入大湾区“生活圈”；二是居民生活配套的需求。随着新城区的建成，需要匹配金融商务、文旅综合体等现代服务，而新的商业空间满足了市民和产业人口的需求。

## 各具特色 满足各种投资需求

那么，这10宗商业用地有何特点？张镇兰指出，从空间分布看，10宗地块呈现“核心引领+多点辐射”特征，既有地理位置绝佳的商业、酒店用地，也有紧邻产业园区和医院的中大型地块，还有古劳水乡、西江美岸等重点文旅片区旁的商业地，覆盖面广，各具特色，能满足各种投资需求。

邓桐燊则提到，本次推出的商业用地针对性很强，主要是弥补当地的商业短板或区域的功能板块的配套，如蓬江和江海的商业用地块主要在居民聚集区，可以满足消费升级，而鹤山的商业用地块主要用于区域功能板块的配套。短期来看，蓬江和江海的商业用地所处地段，人住群体大、消费能力强，建成后容易形成商圈。长期来看，以鹤山几宗地块最具优势，这些地块毗邻工业园或生产基地，是区域重要功能配套板块。

那么，10宗商业用地当中，又以哪

些最值得期待？杨东卉表示，蓬江区的两宗地块位于北新核心板块，是本次推出的地块中区位优势最显著的代表。该区域本身商业氛围已比较成熟，对于旨在打造区域标志性商业综合体、抢占大湾区核心商圈的战略投资者而言，是不容错过的选择。

张镇兰则告诉记者，蓬江区篁庄大道南侧地块位于北新区核心地段，八卦山公园环绕，北临篁庄大道，交通便捷，可快速接丰乐路、发展大道等城市主干道，周边资源和配套相当优越。而鹤山一次性推出5宗近20公顷商业用地，本质是实施“产业—城市—交通”三位一体战略。鹤山是粤港澳大湾区西翼门户，通达江门大道、广佛高速，且珠肇高铁在建，未来潜力大。同时，鹤山的文旅资源相当丰富，此次推出的部分地块，可提升旅游商业体验，形成集群效应。

## 展望未来 可形成多层次商业业态

那么，对于这10宗商业用地的未来，业内人士又如何看待？

杨东卉分析，通过推出多宗、不同体量的商业地块，可以引入新的商业运营商和品牌，提升区域商业能级。此次推出的地块面积跨度大，既能满足大型开发商建设区域商业中心的需求，也为中小投资者提供了参与特色商业项目的机会，有助于形成多层次、充满活力的商业业态。

“随着大型商业综合体和特色商业项目的落地，江门将有能力承接并留住更多高端消费者，改变本地居民前往广深港澳进行高端消费的习惯。这不仅是商业的繁荣，更是城市综合竞争力提升的体现。”杨东卉说。

张镇兰认为，短期来看，这些新推出的地块可以补充部分区域的商业空白，提升居民生活便利性，促进就业与消费。长远来看，多宗商业用地的精准供给，将推动江门从“制造业强市”向“产城融合强市”转型，为城市崛起注入新动能。

“这些商业用地位于好，可以与当地原有的生态形成互补，共同促进当地整体经济的发展。”邓桐燊表示，近年来，受经济环境的影响，商业地块受到冷落，政府对商业地块的推拍也相当谨慎。本次推地，可以看出政府对于每个区域的经济发展是有信心的，而且推出地块针对性强，也给外界传递出一个信号——江门商业大有作为，是值得投资的热土。

12月起我市恢复“商转公”贷款申请  
80万元贷款30年  
总利息可省超10万元



我市将恢复“商转公”贷款申请。

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）昨日，记者从江门市住房公积金管理中心获悉，2025年12月1日起，我市将恢复开展商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款（即“商转公”贷款）。

据悉，申请“商转公”贷款应同时符合以下条件：借款申请人在我市购买自住住房并办理商业贷款；原商业贷款正常还款已满1年以上，且贷款合同剩余期限也超过1年，当前无逾期，且尚未结清；原商业贷款银行同意借款人提前偿还商业贷款；原商业贷款所购住房已取得不动产权证，且仅为该商业贷款设定了抵押权，无其他担保，无查封等权利限制情形；借款申请人无连续3个月或累计6个月发生贷款逾期；“商转公”贷款的借款人、抵押人与原商业贷款抵押人一致；符合国家、省和我市公积金贷款规定。

满足条件后，申请人可向住房公积金贷款业务承办金融机构提出申请，办理方式包括“先还后贷”，借款人先自筹资金结清原商业贷款，再办理公积金贷款发放手续；“以贷还贷”，公积金中心发放贷款至受托银行指定账户，直接用于归还借款人的原商业贷款。具体采用何种方式，由各受托银行依据相关规定自主确定，建议申请人提前向受托银行咨询。

值得留意的是，原贷款为组合贷款（即同时包含商业贷款和公积金贷款）的，不在本次“商转公”业务受理范围。

那么，“商转公”可以节省多少钱？目前我市存量5年期以上首套住房商业贷款平均利率约为3.3%，公积金贷款利率为2.6%。以80万元、期限为30年的贷款为例，“商转公”后，总利息可省约10.8万元。

## 超5500万元卖出 江海区城央绿廊40年经营权转让

江门日报讯（记者/陆沿任）近日，江门市公共资源交易平台发布公告，江门市江海区城央绿廊公共资源有偿使用项目以55562000元成交，竞得人号牌为8089，未透露竞得人具体信息。

城央绿廊公共资源包括油湾公

园、金山公园、下沙公园及公园间的绿道，受让方将承担未来40年的运营、维护和升级责任。随着经营权的顺利转让，市场化运营方可以提高经营、维护能力，优化公共设施及配套推广活动，为市民提供更加舒适、优质的休闲体验。

## 鹤山一房地产项目荣获“广厦奖” 政企同心书写安居答卷



鹤山共和碧桂园·天麓湖盈翠苑一期项目环境优美。

近日，鹤山共和碧桂园·天麓湖盈翠苑一期项目荣获“广厦奖”这一国家级殊荣，成为鹤山市首个获此奖项的房地产项目。这份荣誉不仅是项目品质的见证，更是鹤山政企协同发力、力促民生保障的生动实践。

文/图 林红

## 脱颖而出 江门市唯一获奖项目

“广厦奖”是经国务院及住房和城乡建设部批准设立，与建筑业“鲁班奖”、土木工程“詹天佑奖”并称中国建筑领域三大权威认证，代表房地产综合开发最高荣誉。该奖项每两年评选一届，每届获奖项目均代表不同时期行业最高水平，权威性与公信力备受行业认可。

此次评选中，全国共有141个项目脱颖而出，其中广东省有12个项目。鹤山共和碧桂园·天麓湖盈翠苑一期项目是江门市唯一获奖项目，成为继2009年开平天富豪庭二期项目后江门第二个获此殊荣的标杆之作。

## 政府助力 与企业同频共振

荣誉背后，是品质的坚守。2021年以来，在市场下行压力下，该项目已顺利完成10批次、超2192套住宅的交付，均实现提前高质量交付，并连续四年荣获碧桂园“完美交楼奖”，实现“交房即办证”。

然而，该项目发展之路并非一帆风顺。2023年下半年，受行业环境影响，项目一度面临施工进度滞后、销售回款受阻等多重挑战。关键时刻，鹤山市住房和城乡建设局还注重提升项目“造血”功能，联合多部门搭建促销平台，举办“购房节”等活动；指派专人协调网签、备案等环节梗阻，加速资金回笼。

政企合力下，项目销售逐步回暖，形成“销售回升—资金回笼—工程提速—品质交付—提振信心”的良性循环。项目团队得以更专注于品质提升，最终实现“提前交付”与“荣誉加冕”的双重突破。

工作专班通过强化政府信用背书，明确工程款支付保障机制，对预售资金实施“用途从严管理、手续从简办理”，确保建设款项高效支付。

同时，其积极搭建多方协调平台，成功为项目争取到开发贷款展期，并通过提前介入验收助力实现“交房即办

证”。业主薛女士感慨道：“从担心无法按期交付到提前收房拿证，政府的护航让我们吃下了定心丸！”

在短期纾困的同时，鹤山市住房和城乡建设局还注重提升项目“造血”功能，联合多部门搭建促销平台，举办“购房节”等活动；指派专人协调网签、备案等环节梗阻，加速资金回笼。

政企合力下，项目销售逐步回暖，形成“销售回升—资金回笼—工程提速—品质交付—提振信心”的良性循环。项目团队得以更专注于品质提升，最终实现“提前交付”与“荣誉加冕”的双重突破。

共和碧桂园天麓湖项目总经理刘宗旨表示，这一成果是政府主动作为与企业积极应对的同频共振，其成功路径清晰勾勒出“纾困—保民生—保稳定”方针，成立工作专班深入一线，精准梳理出资金保障、施工帮扶等12项核心难题。

工作专班通过强化政府信用背书，明确工程款支付保障机制，对预售资金实施“用途从严管理、手续从简办理”，确保建设款项高效支付。同时，其积极搭建多方协调平台，成功为项目争取到开发贷款展期，并通过提前介入验收助力实现“交房即办