

江门市住房公积金
2025年业务运行情况公布
全年缴存80.34亿元
发放贷款12.64亿元



市民咨询公积金相关业务。

近日,江门市住房公积金管理中心发布了《江门市住房公积金2025年业务运行情况公告》。公告显示,2025年全市住房公积金各项业务平稳运行,缴存总额逼近900亿元大关,在支持职工住房消费、缓解购房压力方面持续发挥重要作用。

缴存规模逐步扩大

根据公告,2025年江门市住房公积金缴存业务继续保持稳健发展态势。全年全市缴存住房公积金80.34亿元。截至2025年末,全市住房公积金缴存总额已达到893.31亿元,逼近900亿元历史节点;缴存余额为205.90亿元,首次突破200亿元关口,显示出资金积累的持续性与稳定性。目前,全市受委托办理住房公积金缴存业务的银行共有8家,服务网络覆盖广泛,为各类企事业单位提供了便捷的缴存渠道。

在提取方面,2025年全市共有26.05万名缴存职工提取住房公积金,提取金额合计59.50亿元。这一数据反映出公积金制度在满足职工购房、租房、还贷等住房消费需求方面发挥了实质性的支撑作用。截至2025年末,全市累计提取总额达到687.41亿元。提取业务的持续活跃,既体现了公积金“取之于民、用之于民”的政策初衷,也侧面印证了江门市职工住房消费需求的稳步释放。

贷款业务是公积金支持职工实现“安居梦”的核心抓手。2025年,全市共发放住房公积金个人住房贷款0.3万笔,贷款金额12.64亿元。同期,回收住房公积金个人住房贷款18.12亿元,资金回流节奏平稳,资产质量保持良好。从长期累计数据来看,截至2025年末,江门市已累计发放住房公积金个人住房贷款12.71万笔,累计发放金额达338.51亿元;贷款余额为155.52亿元。受委托办理住房公积金个人住房贷款业务的银行共19家,形成了较为完善的金融服务网络。

安居保障持续加码

资金运用率是衡量公积金资金使用效率的重要指标。截至2025年末,江门市住房公积金资金运用率为75.53%,处于稳健合理的运行区间。这一比例既表明公积金资金在支持职工住房需求方面得到了较为充分的运用,也为应对未来潜在流动性需求保留了充足的安全边际。此外,2025年末全市住房公积金存款余额为53.55亿元,为业务的持续稳健运行提供了坚实的资金保障。

2025年,江门市住房公积金管理中心持续优化业务流程,提升服务效能,通过深化“放管服”改革,推进线上线下业务融合,进一步压缩了业务办理时限,提升了缴存单位和职工的办事体验。从整体数据来看,江门市公积金制度在缴存覆盖、提取便利、贷款支持等方面均展现出良好的运行质效。

业内人士指出,2025年江门公积金缴存余额突破200亿元,累计发放个人贷款超338亿元,标志着当地公积金资金规模与服务能力迈上了新台阶。未来,在政策持续优化与数字化转型的双重驱动下,江门市住房公积金管理中心将进一步增强对低收入群体、新市民、青年人等群体的住房保障能力,为更多家庭实现“安居梦”提供有力支撑。

(文/图 江门日报记者 陆沿任)

“售楼处怎么关门了?”近日,多位计划前往蓬江区博学名苑看房的市民发现,这个位于江侨路的楼盘突然暂停对外销售。消息在本地购房者群体中传开,有人担心“是不是项目出了问题”,也有人猜测“是不是要涨价”。为何这个热销的楼盘,突然会“封盘”不卖?对此,记者进行了走访调查。

文/图 江门日报记者 陆沿任



博学名苑销售中心大门紧闭。

这个热销楼盘为何突然『封盘』?

售楼处大门紧闭 购房者扑空生疑

现场直击 销售中心大门紧闭

昨日,记者来到博学名苑售楼处。与往日的热闹不同,售楼部门前广场空无一人,销售中心大门紧闭,门上张贴的告示写着“为了以更美好的面貌回应各界期待,博学名苑将集中进行品质焕新与服务升级。其间,项目销售体验中心将暂停日常接待”。透过玻璃门,可以看到内部已经没有销售人员的踪影,但销售中心内的明辨咖啡馆依然照常开放。

说起博学名苑,许多市民并不陌生。其坐落于政府重点推进的“三旧改造”区域,位于江

侨路东段,是该路段少有的临江楼盘。项目自2020年以来整合三个地块启动开发,历经多期建设,每一期都在前期基础上迭代升级,逐步形成如今市区少有的百亩规模大盘,受到不少购房者的青睐。

“春节假期刚去看过,不少人来看大平层,怎么突然就不卖了?”市民李先生对此感到意外。他告诉记者,自己一直在关注这个项目,“本来打算这周末再去,结果销售说暂时不卖了,让等通知。”

一位家住附近的居民在路过时告诉记者:“前阵子还有人来看房,突然就关了,听说是要升级改造。”当记者问及具体升级什么内容时,该居民表示并不清楚。

针对市民的疑问,记者联系了博学名苑项目方。一位不愿透露姓名的项目人员回应称,此次暂停销售是“公司主动决定”,目的是对产品进行一轮提质升级。但当记者追问升级的具体内容、预计完成时间时,对方仅表示“内部调整完成后会及时公布”。

现象溯源 “封盘”不卖并非个别

回溯江门楼市历史,因资金链断裂、债务纠纷而被动的“封盘”例子并不鲜见,但主动封盘的例子也同样存在。

多年前,江门频频出现高溢价成交的商住用地,那时候就有楼盘曾暂停销售,彼时开发商解释为“现货售罄、新货未接上”。而2026年的这一次“封盘”,则呈现出不同的特征——项目

是在“有货可卖”的情况下主动选择暂停。放眼省内,类似现象也并不少见。去年,周边城市就有部分项目在区域地价持续攀升的背景下,宣布对剩余房源进行阶段性封盘,计划以更成熟的现楼状态推向市场。该项目当时同样引发市场讨论,有业内人士认为这是开发商对片区价值持续释放的坚定看好,也有观点认为

这是“捂盘惜售”。

一位不愿具名的业内人士向记者分析:“现在大部分项目都在抢节点、抢客户,能主动‘停下来’的,要么是对市场有长期信心,要么是看到了产品升级的必要性,但也有可能是在等待更好的价格窗口。具体是什么原因,外人很难判断。”

市场透视 4.0住宅热销背后的同质化

博学名苑选择在这个时候“封盘”,放在当前政策利好、市场回暖的背景下,显得有些“反常”。

2月25日,广州天河珠江新城马场地块历经243轮激烈竞价,最终以236亿元总价、8.5万元/平方米的楼面价刷新广州地价纪录。同日,上海发布“沪七条”楼市新政,从限购松绑、公积金支持、房产税优化三大维度打出政策“组合拳”。紧随其后,北京、深圳等城市的新房和二手房成交量也呈现连续攀升态势。

随着市场端积极信号频发,江门楼市也呈现出“淡季不淡”的暖意。江门市住房和城乡建设局数据显示,1—2月全市商品房网签销售面积64万平方米,同比增长7.8%,增速排名全省第二;商品房网签销售面积38万平方米,增速排名全省第四。1—2月全市二手房成交面积约42万平方米,同比增长5.5%。

值得一提的是,江门先行先试,以“江门规划、江门设计、江门建筑、江门制造、江门服务”五位一体协同发力,系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,积极构建房地产发展新模式,建成一批得房率高、服务品质全面升级的“好房子”,商品房销售面积保持在全省前五。

然而,在“好房子”遍地开花的繁荣景象下,竞争进入了白热化阶段。在市区,就有改善型项目出现同样的“高赠送面积”,同样的“景观卖点”,甚至连大门样式都比较相似。“购房者站在样板间里,似乎难以分辨不同项目之间的本质区别。”一位看房者对记者说。

嘉毅地产总经理邓桐棠告诉记者,当4.0住宅集中放量后,同质化竞争愈演愈烈,“头啖汤”效应逐渐减弱,消费者难免“审美疲劳”,买房决策周期也会随之拉长。

策周期也会随之拉长。

在同质化加剧的背景下,部分房企开始尝试跳出“高赠送”的竞争逻辑,从不同维度探索差异化路径。有的选择在产品上精雕细琢,有的则在社区文化、服务体验上做文章。比如,江海区的一个项目加载“5G+”智慧社区体系,集成华为智能中控屏、智能门锁、AI辅助康养传感器等,实现从语音交互到一屏智控的全屋智能体验;在蓬江,人才岛高端住宅项目——江发天御湾则把NBA标准的篮球馆搬进室内,把下沉式康乐花园建在社区内。而这次封盘的博学名苑通过超前规划4.0社区,强调的不只是户型的高赠送率,还有从房子本身延伸到社区整体,通过打造学问园林、文化空间以及“人才楼”吸引和集聚高知人群而形成的居住社区。

行业探讨 “慢下来”会不会错过窗口期?

在这样的背景下,是否应该有更多项目“慢下来”,从追求速度转向追求品质?为此,记者采访了业内人士。

邓桐棠认为,在改善型需求成为市场主要需求的当下,产品力才是真正的核心竞争力。“现在的购房者越来越

‘专业’,他们会比较得房率、户型设计、社区配套。与其用降价换销量,不如用品质换口碑。如果升级后真能做出差异化,复开后反而会卖得更好。”

美智地产市场研究中心总监张镇兰也持有类似观点。他认为,当市场从增量时代进入存量时代,房企的竞争逻辑必然要发生转变。“慢下来”打磨产品,虽然短期内可能会牺牲销售节奏,但长远来看,这是建立品牌“护城河”的有效方式。

然而,也有业内人士表示,在当下的市场环境中,改善型需求虽然真实存在,但购房者的决策周期正在拉长,选择也更加挑剔。如果“封盘”时间过长,或者升级后的产品未能达到预期,不仅可能失去原有的意向客户,还可能影响项目的口碑。“现在的市场窗口期转瞬即逝,‘封

盘’一个月,可能就错过了一波客户。更何况,改善型客群的耐心是有限的,他们不会一直等一个项目。如果别的项目出了更好的产品,他们可能转身就去买了。”

这种担忧并非没有道理。记者在博学名苑售楼处门口遇到的购房者陈先生就坦言:“我对这个项目有意向,等两三个月还可以,但如果等太久,可能就去看看其他楼盘了。”

江门市房地产中介行业协会会长杨东升从另一个角度给出了观点:“‘封盘’也好,升级也好,最终都要回归到客户需求上。现在的改善型客群,买的不仅是房子,更是一种生活方式。谁能真正读懂他们的需求,谁就能在竞争中胜出。但关键在于,在升级的过程中要让客户知道你在做什么、为何要这么做,否则等待会消耗消费者的耐心。”

我市开展智能家居观摩交流活动 控增量 去库存 优供给



参与人员观摩楼盘。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任 通讯员/杨容广)近日,市住房和城乡建设局组织开展智能家居观摩交流活动,旨在因城施策控增量、去库存、优供给,推动通过结合智能家居、毛坯精装修等方式,打造“好房子”,促进库存去化。

活动期间,参与人员实地观摩江发翡翠观澜、汇景湾花霖湾项目样板房,感受智能家居赋能“好房子”新场景,体验智能家居带来的便捷性与舒适度等。

座谈会上,市建材行业协会代表介绍了我市建材行业发展现状,并分享了通过结合智能家居、材料升级、毛坯精装修等方式,促进库存去化的实践经验;智能家居企业代表围绕“如何结合智能家居打造好房子”主题,进行了案例分享。

在自由交流环节,大家踊跃发言,围绕政策引导、消费需求、产业融合等展开深入探讨。相关企业代表表示,感谢政府部门对企业和行业发展的关心与支持,希望政府部门能加大力度推进“好房子”建设,持续提升江门住宅居住品质。相关部门对企业代表提出的有关意见建议进行了回应,并进行了相关政策解读与宣贯。

下一步,市住房和城乡建设局将继续发挥统筹协调作用,联合相关部门,推动“江门规划、江门设计、江门建筑、江门制造、江门服务”五位一体协同发展,支持、鼓励房地产企业结合“一老一小”服务、智能家居、毛坯精装修等方式提升产品竞争力,加快库存去化。