

**公积金贷款  
无需轮候放款!**  
新会、台山、鹤山、恩平个人  
住房公积金贷款恢复常态发放

江门日报讯(记者/李银换)记者从市住房城乡建设局官网获悉,市住房公积金管理中心发布《关于住房公积金个人住房贷款暂停轮候放款的公告》。公告称,9月1日起,在新会、台山、鹤山、恩平申请住房公积金个人住房贷款无需轮候放款。

2021年2月末,我市住房公积金个人住房贷款率达95.21%,根据《广东省住房公积金资金流动性风险预警和管理的指导意见》,自2021年3月30日起,市住房公积金管理中心市区管理部(原新会管理部)、台山管理部、鹤山管理部、恩平管理部对办妥抵押登记的住房公积金个人住房贷款,按照核准放款的日期先后排序并轮候放款。而蓬江、江海、开平的为常态放款,无需轮候。据统计,2021年3月30日至2022年8月31日,向上述4个管理部申请轮候放款的住房公积金个人住房贷款有5514笔,18.99亿元,截至2022年8月31日已全部发放完毕。2022年9月1日,我市住房公积金个人住房贷款率为97.22%。

对于住房公积金个人住房贷款率仍居高位却能取消轮候放款的原因,市住房公积金管理中心负责人表示,住房公积金个人住房贷款率不是衡量资金流动性是否紧张的唯一指标,资金净流量,也就是资金流入和流出的差额,同样是分析资金流动情况的重要指标。我市住房公积金资金净流量已连续两个月为正数,资金流动性紧张的情况已经得到缓解。市住房公积金管理中心对这两个指标进行综合分析,对住房公积金贷款供需发展趋势进行预判后,决定取消轮候放款。

据了解,我市2021年3月实行住房公积金贷款轮候放款时,住房公积金资金净流量持续10个月为负数,待发放的住房公积金个人住房贷款超过10亿元。目前,我市待发放的住房公积金个人住房贷款下降至3亿元,贴息贷款额度充足,7月以来已有20多万人进行了缴存基数调整,提高了缴存额度,住房公积金资金净流量呈现持续转正的趋势。

记者比较广东省各城市的住房公积金贷款最高额度发现,我市住房公积金贷款最高额度在省内处于前列,仅次于广州市、深圳市、东莞市和中山市。市住房公积金管理中心负责人表示,能够在住房公积金个人住房贷款率高位运行,充分发挥住房公积金使用效率的同时,让市民享受到最大的优惠,主要原因是我市在省内率先实行贷款置换办法,适时采取贷款贴息、商转公积金贷款轮候等措施,控制住房公积金资金流出数量和流出速度。

据市住房公积金中心提供的数据显示,今年1—7月,我市共归集住房公积金38.81亿元,提取住房公积金30.35亿元,发放个人住房贷款15.72亿元,发放贴息贷款4.38亿元。总体来看,今年以来住房公积金仍保持高效平稳运行。

**嘉华新都汇、碧桂园滨江湾  
大平层产品价格出炉  
单价高达  
约1.8万元/平方米**



碧桂园滨江湾建筑面积约346平方米大平层。

江门日报讯(文图 记者/李银换)近日,嘉华新都汇、碧桂园滨江湾的大平层产品价格出炉。其中,嘉华新都汇嘉御花园主推建筑面积约177.5平方米的大平层产品,备案均价高达约1.8万元/平方米;碧桂园滨江湾主推建筑面积约346平方米的大平层产品,备案均价约1.5万元/平方米。

嘉华新都汇嘉御花园1栋取得预售证,共计50套房源,备案均价18323元/平方米。其中,48套为建筑面积约177.5平方米的大平层产品,备案均价为18137元/平方米。此次推出的1栋位于嘉御花园的中间位置,直望泳池和园林,整栋楼两梯两户设计,共32层。其中,建筑面积约177.5平方米最高备案价为2902元/套,单价18709元/平方米,总价约332万元/套;最低备案价则在低楼层的402单元,单价17634元/平方米,总价约313万元/套。

碧桂园滨江湾取得1栋预售证,共计44套房源,建筑面积约346平方米,备案均价约15144元/平方米,为三梯两户设计,共23层。该楼楼直面西江,搭配270度L型阳台,景观视野较好。其中1202单元备案价最高,单价约17504元/平方米,总价约606万元。备案价最低为201单元,单价约13466元/平方米,总价约466万元。目前,碧桂园滨江湾建筑面积约346平方米的大平层户型,已开放样板间。据碧桂园滨江湾相关负责人介绍,产品面市仅10多天,销售额已近2亿元,去化情况理想。

**居者自豪 来者依恋**

——解码江门城市发展区域价值



江门市第十四次党代会提出构建“一主四副多极点”城市空间发展架构,在集中力量建好滨江新区、枢纽新城的同时,推进四个副中心和多极点发展,优化城市功能布局,增强城市整体竞争力。

从本期起,“居者自豪 来者依恋”栏目将推出第二组系列报道,解码城市各区域的潜力和价值,敬请垂注。

## 滨江新区打造江门城市高质量发展的中央活力区

# 从一纸规划,到梦想照进现实



滨江新区高楼林立。

今日,滨江新区两所优质公办学校齐开学,板块也随之热闹起来。

从一纸规划绘蓝图,到多点开花抓实干,这座“未来之城”雏形初显,梦想一步步照进现实。

江门市第十四次党代会提出,构建“一主四副多极点”的城市空间发展架构。其中,集中力量建好滨江新区,使之成为集中体现江门城市高质量发展的中央活力区。市委十四届二次全会提出,将滨江新区打造为江门未来CBD。

滨江新区以高定位谋划、高起点规划、高标准建设,建设步伐进一步加快。从昔日的鱼塘荒郊,到如今遍布高楼大厦,滨江新区华丽蝶变,蓄势腾飞,成为市民安居乐业的幸福港湾。

文/江门日报记者  
陈祺伟 李银换  
图/李银换 郭永乐

### 新发展 迎来房地产开发投资热潮

从江门大道驾车驶入滨江新区华盛路,这里高楼林立,车水马龙,多个房地产项目建设如火如荼,呈现一派现代繁华都市景象。

滨江新区被视为江门楼市风向标,引领江门楼市的发展。作为城市建设的参与者,房地产企业始终与滨江新区建设同谋划、共发展。2012年,当滨江新区只是一纸规划,保利首进江门,斥百亿元巨资倾力打造滨江新区200万平方米世界级综合体。

2016年开始,滨江新区的土地供应稳步增长,吸引了碧桂园、保利、美的、越秀、华强、粤海、华润、华发、骏景湾等一众房企“抢地”。这折射出了区域前景可期,滨江新区成为房地产开发投资热土。

今年7月底,绿城中标蓬江24、28号地块(簞边A、B地块)全过程委托代建管理及勘察设计。这意味着,这位位“中国房地产百强企业综合实力前十位”的品牌房企将首进江门。

美智地产市场研究中心总监张镇兰表示,绿城首进江门,为江门房地产市场注入“新鲜血液”,充分体现了绿城对江门的认可,更提振了江门楼市和购房者的信心。

在滨江新区奋进的过程中,碧桂园从2016年起便与滨江新区共生共长。至今,碧桂园在滨江新区已开发滨江壹号、滨江天际、世纪滨江、滨江天元、滨江湾等多个优质项目。

“从蓬江区,乃至江门市发展规划来看,滨江新区是江门城市未来中心,可开发土地面积大,设计规划前沿,发展潜力巨大。”碧桂园滨江湾营销总监李颖表示,正因如此,碧桂园看好滨江新区发展。至今在滨江新区投资开发5个项目,目前滨江新区进入政策、基建等多方面的城市利好加速兑现期,如优质的教育资源已建成投入使用,城市碧道、市民服务中心、城市地标建筑也已逐步建成。市民对区域关注度逐渐增加,置业信心增强。

锦富汇景湾是最早进入滨江新区的楼盘之一,可以说是见证了滨江新区十多年来的发展,其销售总监林艳芳表示,这些年来,滨江新区的变化非常大,尤其在大型的市政配套方面,对企业很有吸引力。

锦富汇景湾是最早进入滨江新区的楼盘之一,可以说是见证了滨江新区十多年来的发展,其销售总监林艳芳表示,这些年来,滨江新区的变化非常大,尤其在大型的市政配套方面,对企业很有吸引力。

锦富汇景湾是最早进入滨江新区的楼盘之一,可以说是见证了滨江新区十多年来的发展,其销售总监林艳芳表示,这些年来,滨江新区的变化非常大,尤其在大型的市政配套方面,对企业很有吸引力。

锦富汇景湾是最早进入滨江新区的楼盘之一,可以说是见证了滨江新区十多年来的发展,其销售总监林艳芳表示,这些年来,滨江新区的变化非常大,尤其在大型的市政配套方面,对企业很有吸引力。

锦富汇景湾是最早进入滨江新区的楼盘之一,可以说是见证了滨江新区十多年来的发展,其销售总监林艳芳表示,这些年来,滨江新区的变化非常大,尤其在大型的市政配套方面,对企业很有吸引力。

### 新配套 配套逐渐完善,居民幸福感提升

今日,紫茶中学滨江校区、范罗冈小学华盛校区这两所全新优质公办学校同时开学,滨江新区热闹非凡。

“当初在滨江新区买房就是为了孩子的上学问题,原本学校还没建好,我们都担心学区分配,现在终于安心了。”两年前在滨江新区买房的李先生说。

从一纸规划,到梦想照进现实,滨江新区的配套正逐渐完善。作为中心城区产城融合示范区“主核心”,滨江新区产城人高度共融。今年以来,关于滨江新区发展的多重利好接踵而至,区域配套逐渐完善。

从昔日的农田鱼塘,到如今的繁华都市,江门市中介服务行业协会会长杨东升见证了滨江新区的蜕变。“滨江新区到目前为止已经开发了十多年。从一开始偏远、没有配套的地方,发展成为如今高楼林立、配套齐全、道路四通八达的江门新中心。”杨东升说。

交通是城市的血脉,是生产要素集聚的先导。在滨江新区,“两横三纵”(两横:华盛路、华安路;三纵:江门大道、天沙河路、滨江大道)路网打通未来发展的经脉,促进了新旧城区串联和江门三区贯通,带来更便利的交通。此外,丰乐大道北延线、十路一湖、华盛路西延线等众多工程也正在加快推进。滨江新区和市中心目前已经实现交通的无缝化,未来可以轻松承接市中心人口的迁移和城市功能配套的转移。此外,滨江新区对外交通还规划有广佛江珠城轨的站点以及即将开通的南沙港铁路,这些路网可以快速连接广佛都市圈,实现粤港澳大湾区一小时生活圈。

除了畅通发达的交通外,还有得天独厚的居住环境。在生态景观方面,有园山湖公园、龙舟山国家森林公园等。此外,依托丰富多元的山山水水自然禀赋(西江、天沙河)和人文历史资源(良溪村、陈垣故居),营造山体公园(大雁山、龙舟山等)、滨水碧道(滨江碧道、天沙河碧道),打造高品质生活空间,构建高质量中央活动区。

在教育配套方面,滨江新区将打造教育“黄金圈”,4所新学校启用,方便孩子就近享受优质教育资源。蓬江区教育局相关负责人透露,蓬江区将通过集团化办学、引进教育品牌管理等方式,加强区内教育资源统筹,为滨江新区优化教育格局注入新动能。

在商业配套方面,湾区之眼、华茵广场、保利时光汇等商业配套正加快推进。在文化配套方面,除了已投用的江门体育中心、广东珠西会展中心外,滨江新区还规划建设市档案中心、蓬江文化中心等文化地标。

在医疗配套方面,滨江新区优质医疗资源正在加快建设,新三甲医院建设如火如荼……

城市公园、商业配套、品牌学校、交通路网等城市配套快速蝶变,使得在滨江新区生活和工作的居民幸福感、获得感不断提升。

张镇兰表示,滨江新区是江门建设现代化大城市的核心载体,规划起点高,目前核心配套都已经落地,包括园山湖公园、江门体育中心、市档案中心、紫茶中小学滨江校区、蓬江文化中心、湾区之眼等,都是高规格的城市配套。

“滨江新区民生配套实实在在落地兑现,是稳定购房者信心的有力支撑。”江门市房地产业协会会长叶泽权如是说。

### 新人居 住宅产品多元化,改善型购房者增多

8月13日,我市首个建筑面积超300平方米的环江大平层产品在滨江新区面市。总价近600万元的房子,在售楼部竟出现5个客户争抢同一套房源的现象,推售至今仅10多天,销售额已近2亿元。如此高总价的产品,能以这么快的速度去化,在当下房地产市场显得很难得。

高总价大平层产品的热销,在一定程度上反映出滨江新区人居需求的变化。

张镇兰观察到,滨江新区早期购房者客户主要以蓬江老城区置换及刚需人群为主,随着江门大道、滨江大道、天沙河路、滨江大道、天沙河路、滨江大道)路网打通未来发展的经脉,促进了新旧城区串联和江门三区贯通,带来更便利的交通。此外,丰乐大道北延线、十路一湖、华盛路西延线等众多工程也正在加快推进。滨江新区和市中心目前已经实现交通的无缝化,未来可以轻松承接市中心人口的迁移和城市功能配套的转移。此外,滨江新区对外交通还规划有广佛江珠城轨的站点以及即将开通的南沙港铁路,这些路网可以快速连接广佛都市圈,实现粤港澳大湾区一小时生活圈。

“纵观城市新区发展历程,一个新城市核心需经历从无人问津、蒸蒸日上、众星捧月,再到发展成熟的过程,这过程中,购房者的人群和需求结构都会随之改变。”杨东升分析称,如今,滨江新区正处于众星捧月的阶段,区域发展越来越好,居住环境越来越好,配套也越来越完善。开发商为抓住客户,产品开始呈现差异化。改善型购房者逐渐增多,因此“豪宅”“楼王”也频现。

记者走访发现,自去年以来,滨江新区多个项目均推出大平层产品,比如碧桂园滨江湾、骏景湾滨江誉峰、蒲葵之梦天心等,使得大平层产品的热度提升,吸引了购房者的眼球。

记者从市住建局了解到,2022年上半年滨江新区商品住房成交2462套,占蓬江区总成交量的52.5%,可以说滨江新区成交量占据蓬江区的“半壁江山”。

杨东升建议,目前滨江新区在售房地产项目高达20多个,竞争激烈。项目想脱颖而出,获得市场的热捧,开发商在项目开发的过程中不仅要满足购房客户的购房需求,同时注意差异化,在产品力上加大研发力度,使产品推陈出新。

在多重利好,尤其教育类资源方面的利好逐渐释放,再次激活了置业者的热情。

今年5月,市民容小姐选择在滨江新区首次置业。她看中了滨江新区的发展前景,她说:“这里是城市未来的中心,有优质的教育资源、生态资源,非常宜居。”

由于看好滨江新区发展潜力,今年7月,从事金融行业的麦先生在滨江新区二次置业,购买了一套建筑面积约143平方米的大户型,他们一家人打算在此安居乐业。让他没想到的是,四五位同事都不约而同地购买了同一个小区、同一幢楼。“大家都看好滨江新区的发展。”麦先生笑着说。

如今的滨江新区,不仅是购房者置业的热门区域,还是市民安居乐业的宜居新城,人居环境浓厚。

### 新未来 打造产城人共融的宜居宜业宜游宜创新城

从7月底公布的江门市2022年下半年商住用地供应计划来看,滨江新区仍是商住用地供地的“主战场”。

可以预见的是,随着商住用地供应量的增加,滨江新区住宅将持续增加。

蓬江区自然资源局的资料显示:滨江新区规划面积174.4平方公里,规划人口60万人,是近年来江门市政府和蓬江区着力打造的核心新城。

据美智研究院今年3月统计,目前滨江新区在售楼盘套数按户均3人来计算,人口大概是10万人,也就是说,未来滨江新区还有很大的人口增长红利。

一座城市要实现可持续发展与繁荣,产业支撑是基础和根本。蓬江区经济促进局相关负责人表示,将着力优化产业布局,加快滨江新区产城融合发展。一方面,努力建设现代制造示范区,重点发展智能家电、新一代信息技术和健康食品等战略性新兴产业和支柱产业。2021年,蓬江产业园实现规模以上总产值305.58亿元,同比增长18.95%。另一方面,奋力打造现代服务集聚区,加快建设滨江总部基地,大力引进电商经济。未来,将以完善的配套吸引更多优质企业落户,带动更多就业,为滨江新区聚集人气,带动周边商业加快发展。

“滨江新区的未来是产城融合的示范区。”张镇兰表示,从滨江新区的控规图可见,在片区的西南角,有占地约20平方公里的连片产业园。通过产业的引导,将会带动外来人口的流入,人口是支撑楼市向上的核心要素,有产业集聚的板块在未来将会更具发展潜力。

广东骏景湾地产集团有限公司执行董事冯永文认为,滨江新区是江门发展核心区域,其重要性是其他区域无可比拟的。在“一主四副多极点”的城市空间发展架构下,滨江新区有望迎来更大的发展。

“我们对滨江新区的发展充满信心。”李颖表示,未来,碧桂园将继续深耕江门,深耕滨江新区,与滨江新区同发展。从碧桂园战略布局的角度来看,会更关注城市的优质区域,争取获取优质地块,而滨江新区则属于江门非常有发展潜力的优质区域,未来公司将持续关注滨江新区的土拍市场。

十余年蝶变,成就滨江新区繁华。滨江新区正着力推进区域经济发展,改善城市环境,引领生态人文,产、城、人不断融合发展,宜居宜业宜游宜创新的滨水园林新城加快成形,打造高质量中央活力区。