

安居乐业,家稳心安。房子对于老百姓来说,从来就有着不同寻常的意义。党的十八大以来,江门商品房销售面积从2012年的351.12万平方米,到2021年的724.79万平方米,增长约106%。随着商品房成交量的节节攀升,市民的获得感、幸福感、安全感也步步高升。江门房地产行业与城市一起成长,用高品质产品,满足人民对于美好生活的向往。一个个家庭住有所居的梦想变成现实,人民安居乐业、社会安定有序的大美画卷在江门大地徐徐展开。

文/图 江门日报记者 李银换



十年来,品牌房企落子江门,住宅产品逐渐多样化,商品房销售面积增长约106%……

# 「居者优其屋」照进现实

## A 发展之变

### 江门楼市区域发展「多点开花」

从高空俯瞰蓬江滨江区,天沙河景观示范段、园山湖公园等与新区风貌相融,如同灵动的“绿丝带”;河岸边,矗立着江门体育中心和广东珠西国际会展中心,一场场文体盛事在这里上演;不远处,一栋栋高楼拔地而起,城市功能日臻完善……这是一幅产城人高度共融的活力新城画卷。

十年间,随着我市主城区人口规模的不断扩大,旧有的城市支撑体系逐渐不堪负荷。城市需要向外扩展,需要增强吸引力,需要增加在教育、医疗、商业、服务、公园绿地等方面的投入。

蓬江区城市区域发展重点从地王广场周边,到港口路、北新区,再到滨江区。如今,滨江区从“一纸规划”绘蓝图,到“多点开花”抓实干,交通、教育、文化等配套逐渐完善,这座“未来之城”雏形初显,梦想一步步照进现实。

江海区城市品质不断提升,城市面貌焕然一新,城央绿廊、科技馆、图书馆、青少年活动中心、儿童公园、白水带体育公园、江海云道、龙溪湖阅读中心、釜山公园等众多“网红打卡点”深受市民青睐。江海区吸引了越来越多房企进驻投资兴业,也吸引了越来越多购房者在此安居乐业。

新会区以枢纽新城建设为突破口,全力打造交通互联、产业互补、功能融合、职住平衡、宜居宜业的高质量发展“江门样板”。一方面,加快打造金融高地,提速江门农商银行总部大楼、悦泰珠西金融中心等区域性地标建设;加快打造商服高地,完善公共服务配套,高标准建设新会中医院新院、新会文华商业广场、新会实验幼儿园、枢纽新城体育运动公园、枢纽新城教育项目等项目,打造都市新城品牌。

“一个地区的崛起和发展,房地产公司的进驻和楼盘的拔地而起是先兆。”广东博富控股总裁助理谭华驹说。

江门城市建设突飞猛进,城乡面貌日新月异。随着新城的规划,知名房企相继布局新区,使得江门楼市的区域发展从当初的“一枝独秀”到今天的“多点开花”,购房者的置业选择越来越多。可以说,正是开发商一个个的“造城运动”,造就了今日江门的人居新天地。

“新城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。

## B 房企之变

### 实力房企抢滩布局江门

作为城市建设的参与者,房地产企业始终与江门建设同谋划、共发展。

2012年,当滨江区只是一纸规划时,保利首进江门,斥百亿元巨资倾力打造滨江区200万平方米世界级综合体,先后参与建设江门体育中心、广东珠西会展中心、保利时光汇等配套,首个开发项目——保利大都会入住率超七成,居住氛围浓厚。

保利相关负责人介绍,保利进驻中国侨都江门已逾十年,深耕江门,始终坚持与城市共繁荣。从开启美好人居的第一个项目保利大都会开始,至今已匠筑11盘,包括保利中心、江海保利大都汇、新会保利西海岸、保利府邸等,为五邑地区超3万名业主实现了家的梦想。

保利在江门的发展历程,是十年间江门房地产市场发展的缩影。

十年间,江门土地供应稳步增长,迎来了外来品牌房企抢滩进驻的高潮期,如万科、华强、粤海、华润、华发、新城等,与本土房企一同推动房地产市场蓬勃发展。江门成为房地产开发投资热土。

万科地产于2020年首进江门,目前主要开发金域国际和金域华府两大标杆项目。江门万科相关负责人表示,随着粤港澳大湾区深度融合,江门将加快打造珠江西岸新增长极,成为沿海经济带上的江海门户以及大湾区西翼枢纽门户城市,未来发展空间极大。众多房企纷纷布局江门,都是看好城市发展。

今年7月底,绿城中标蓬江24、28号地块(簞豆A、B地块)全过程委托代建管理及勘察设计。这意味着,这家位列“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。

在江门奋进的过程中,外来房企碧桂园深耕江门18年,目前已在江门各县(市、区)打造了30多个人居典范项目,为超10万户业主实现置业江门的安家梦。碧桂园滨江湾营销总监李颖表示,江门是粤港澳大湾区的重要节点城市,区位优势明显。相较于珠三角其他城市,江门房地产业为偏内需型,近年来保持健康发展,碧桂园持续看好江门市场。

十年间,作为粤港澳大湾区承东启西重要节点城市,江门的区位优势受到房企的高度认可。随着城市发展,城市交通、教育、医疗、商业等多方发力,江门已成为房地产企业争相追逐的投资热土。

## C 需求之变

### 改善型需求逐步释放

市民麦先生今年购置了人生的第二套房子——一套建筑面积约143平方米的一字楼高层住宅。麦先生感慨地说,这套房子是和妻子两人努力工作的成果,从小房子换成大房子,希望未来过上自己理想的美好生活。

住有宜居,是每一个家庭的梦想。从普通高层到复式、洋房,从刚需两房到满足改善型需求的四房,从小户型到大平层,从一卫到多卫……和一个十年相比,江门房地产市场产品不断更新换代。其实不只是产品,置业者对区域位置、环境也在不断选择,这恰恰说明了江门购房者的需求,正从刚需向改善型转变。

从事房地产行业20多年的裕隆基地产副总经理李艳芳观察到,2018年以前,小户型比中大户型的单价要高,当时房价在上升周期,小户型虽然单价高,但总价低,首付门槛也较低,对于刚需置业者来说有很大吸引力。再加上江门楼市政策当时相对宽松,城市发展潜力大,小户型产品成为很多投资者眼中的“香饽饽”。而自2019年下半年开始,改善型住房需求增多,中大户型单价逐步走高。以前相对难卖的中大户型,正在变得越来越吃香,单价也越卖越高。

《江门市“十四五”住房发展规划》提到,“十四五”期间,江门住房供应体系将由“建立完善”向“内涵提升”转变,住房供应模式将由“快速建设”向“量质并举”转变,居民居住品质将由“住有所居”向“住有宜居”转变。

嘉毅地产总经理邓桐棠认为,随着旧城区置换新房的客户增加,江门改善型需求也随之增多。在三孩政策的影响下,未来大户型产品的占比也将提高。

“在‘住有所居’得到妥善解决的前提下,刚性的居住需求逐步得到满足,改善型住房消费将会升级。”张镇兰表示,未来购房者对居住空间、尺度和舒适感的要求或有所提高,可能是相同面积下减少非必要的功能区以获得更舒适的居住空间,也可能是需求更大的空间获得更多的个性化功能分区。

户型需求变化的背后是江门人对美好生活日益向往的需求增加,以及一批批开发商潜心设计的匠心之作。

## D 人居之变

### 房企产品满足居住者需求

今年上半年,市民梁先生购买了市区一套叠墅产品,他说,相较于高层住宅,叠墅是近年来才出现的低密度住宅,在“限墅令”之下,显得十分稀缺。市民需求的不断升级,也不断促使房企对产品进行创新。

结合江门人的居住需求,房企致力于打造精品项目,如碧桂园滨江湾采用一线豪宅标准打造江湾作品;博学名苑坚持以品质取胜,专注于产品设计,给江门人带来品质人居;万科金域华府在江门的“黄金大道”江侨路板块上打造涵盖高层住宅、小高层洋房、叠墅等多元化产品的高端住宅项目。

业内资深人士王先生自1997年起一直在江门从事房地产行业,伴随着江门房地产一同成长。“江门的房地产市场变得越来越成熟、规范和理智,而从消费者的角度来看,从最初只满足居住需求,到注重环境及配套服务,再到全方位的生活模式需求,消费者对居住价值的要求变得越来越高。”王先生说。

十多年前,王先生在北新区开发房地产项目时,当时大部分人对物业管理还是相当抗拒的,更不用说住电梯房,当时很多人都怕电梯出故障,宁愿多爬楼梯也不愿住电梯房。如今,这种观念已经完全转变,在没有物业管理、没有电梯的楼盘很难卖出去。

1997年,江门市成立了第一家物业管理公司,如今,物业管理早已深入走进江门人的生活,并逐渐被人们所认识、理解和接受。随着智能化发展,智慧小区在江门遍地开花;车辆智能识别2秒通行,防高空抛物摄像头全天候监控,使用App可在线报事、报修、咨询、缴费……在江门许多住宅小区,这样的“高科技”随处可见。

江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉认为,我市房地产行业十年间的变化,体现了房地产行业为满足人们对美好生活的向往而不断创新的理念。从“居者有其屋”到“居者优其屋”,说明了人民的居住观念已经发生了很大的变化,人民的需求也推动了房地产的更新换代和不断向前发展。

近十年,江门市“因城施策”,科学制定我市促进房地产业平稳健康发展的长效机制,建立健全房地产市场监测体系,建立调控政策“工具箱”,根据市场变化情况适时作出调整,促使房地产市场良性循环与健康发展。

未来十年,作为粤港澳大湾区承东启西重要节点城市,江门潜力无限。随着产业与城市深度融合,挑战与机遇继续并存,江门楼市大有可为。



江门「居者优其屋」,大平层产品走俏。