

越秀星汇名庭、海逸城邦挂牌单价低至11000多元/平方米 二手“学区房”还吃香吗？

近段时间以来，市区中小学招生地段划分陆续公布，吸引了众多市民的关注。

曾经，“学区房”是房地产的“硬通货”，众多购房者砸重金买下“学区房”。然而，记者在走访时发现，目前房地产市场处于调整阶段，二手“学区房”的价格比前几年略有下跌，越秀星汇名庭、海逸城邦挂牌单价低至11000多元/平方米，保利中宇花园挂牌单价低至7923元/平方米，成交周期也有所增加。那么，江门二手“学区房”还吃香吗？对此，记者进行多方采访。

文/图 江门日报记者 李银换



江侨路周边的二手“学区房”比较热门。

二手“学区房”成交价格略有下跌

自去年开始，刘先生就在留意越秀星汇名庭的二手房。今年年初，他看到中介发布了一套中层、精装修、建筑面积约100平方米的三房户型，“白菜价”仅售118万元，单价只需1.18万元/平方米，这让他非常心动。“这个价格真的很‘笋’！”要知道在几年前，越秀星汇名庭均价曾高达1.6万元/平方米，最高单价甚至达到2.68万元/平方米。

那么，二手“学区房”价格是否真的有所下降呢？

在蓬江区，紫茶小学北校区、范罗冈小学滨江校区周边的二手房通常比较热门，了解这些区域的二手房价格即可窥见二手“学区房”价格的走势。

记者在安居客网站了解到，5月，越秀星汇

名庭二手房挂牌均价为13657元/平方米，比上月下跌2.26%，在售房源共41套。其中，单价最低的一套建筑面积约103平方米户型，挂牌总价约118万元，单价约11457元/平方米。

海逸城邦二手房挂牌均价为13370元/平方米，比上月下跌0.57%，在售房源21套。其中，单价最低的一套建筑面积约90平方米户型，挂牌总价约105万元，单价约11618元/平方米。

保利中宇花园二手房挂牌均价为10816元/平方米，比上月增长0.01%，在售房源66套。其中，单价最低的一套建筑面积约141平方米户型，挂牌总价约112万元，单价约7923元/平方米。

保利中汇花园二手房挂牌均价为11193

元/平方米，比上月下跌1%，在售房源44套。其中，单价最低的是建筑面积约123平方米户型，挂牌总价约106.8万元，单价约8649元/平方米。

保利中悦花园二手房挂牌均价为11712元/平方米，比上月增长0.03%，在售房源42套。其中，单价最低的是建筑面积约89平方米户型，挂牌总价约93万元，单价约10450元/平方米。

裕隆基地产二手事业部总经理吴名鸣表示，越秀星汇名庭的二手房价格在13000元—17000元/平方米之间，海逸城邦的单价也差不多。而保利大都会三期项目，单价则主要在10000元—14000元/平方米之间。

“受经济环境以及周边新房价格回调影

响，上述楼盘的价格比最高峰时下降2000元—3000元左右。”嘉毅地产总经理邓桐棠表示，以该店近期成交来看，海逸城邦和越秀星汇名庭成交均价在12000元/平方米左右，保利大都会毛坯房成交均价在10000元/平方米左右。

今年初，市民陈先生谋划着要在滨江新区买房，经过一番对比后，在4月，他买了保利大都会一套建筑面积约139平方米，单价约13668元/平方米的房子。陈先生表示，考虑到孩子上学，他看中了保利大都会所在的学区、地理位置以及周边配套，于是就买下来了。虽然价格比许多新房都贵，但还是值得的。

吴名鸣解释，虽然这几个楼盘的二手房价格比高峰期略有回落，但位置比较好的二手房价格依然坚挺，不过成交周期会较长。

“学区房”概念逐渐弱化

近段时间，家住保利中汇花园的李先生在留意二手房信息，他考虑在位于江侨路的越秀星汇名庭买一套二手房。根据去年学校地段划分，保利中汇花园划分的小学已是名校范罗冈小学滨江校区，为何还要再买一套房子？李先生说，他考虑的并非是学区，他看重的反而是小区的环境及舒适度。

吴名鸣表示，目前来说，二手“学区房”热度比以前减弱了很多，在成交客户中，有大部分都不是单纯为学区，而是更看重居住环境。他还提到，现在江门优质“学区房”的供应相对

丰富，很多新房配置的学区也非常优质，性价比也比较高，吸引了相对多置业者，这也导致了二手“学区房”热度减弱。

去年，紫茶小学（滨江校区）、紫茶中学（滨江校区）、范罗冈小学（华盛校区）、江华小学（群华校区）建成启用，优质教育资源不断丰富，义务教育优质均衡发展。滨江新区新房供应充足，是蓬江区新房供应的“主战场”。

邓桐棠提到，由于近年来，江门紫茶小学、范罗冈小学、景贤小学等教育集团成立，教育资源的均衡化，让家长能以平常心对待名校。

虽然目前二手“学区房”热度有所下降，但“学区房”市场仍有吸引力，特别个别有历史口碑和优秀成绩的学校，还是很受家长青睐的。

记者采访了多位中介经纪人和买“学区房”的家长，大家普遍认为，江门“学区房”概念弱化、价格回调，已是不争的事实。其背后的深层次原因，或归为三方面：一是近年来教育改革的努力开始显现威力，二是买家对“学区房”的观念和态度发生转变，三是一些市场客观因素对“学区房”的成交造成一定影响。其中教育公平化改革是最关键的。

长年在北新区工作的资深学区房中介阿强（化名）说，近一年明显感觉到来看房的家长更淡定了，慢慢看，慢慢挑的多了，不像以前，一套“学区房”出来，几家人抢着买。

房子可能是必需品，但“学区房”不是必需品。在教育均衡化的背景下，“学区房”概念逐渐弱化。邓桐棠提醒，各位购房者在选购房屋时，除了学区外，还要考量户型、小区环境、周边配套等，以挑选合适的理想好房。

高新江海 高质人居

高质量供需对接活动助力江海房地产业高质量发展

5月28日，“高新江海 高质人居”购房签约仪式在江海保利大都汇举行。活动现场，6名购房者代表分别与保利大都汇、嘉福铭著等房地产项目代表进行购房签约。

“高新江海 高质人居”江海房地产高质量供需对接活动由江海区委建局、江海区经促局指导，江门市房地产中介服务行业协会、江门日报社主办，是江海夏季消费节的一部分。活动自4月25日启动以来，既组织房地产项目“走出去”到企业巡展宣传，又把企业员工及市民“请进来”到房地产项目看房买房，助力江海房地产业高质量发展。本次购房签约仪式是供需对接活动的其中一项活动。

文/图 江门日报记者 李银换 通讯员 刘志聪



购房者代表与房企代表进行签约。



高质量供需对接活动把市民“请进来”，组织了看房团走进楼盘。

活动开展有成效 受社会各界好评

“江门二沙岛拥有270度环幕江景，周边配套完善。这是我们楼盘的宣传单，可以了解一下！”保利大都汇位于江海、蓬江、新会交汇处，周边就有成熟商圈，生活很便捷，可以看看哦！”……

活动期间，江海房地产高质量供需对接活动组织一批房企“走出去”，到江海多家企业进行巡展宣传，精准对接客户需求。同时，把市民“请进来”，组织了看房团走进楼盘。

在主办方的精心组织下，江门二沙岛、保利大都汇、华发四季、格林春天、嘉福铭著、江

门壹方汇、华龙翠苑、冠利江湾国际、嘉华新都汇、新旅学仕府10家房地产项目，带着专属优惠和礼品走进10家企业巡展宣传，先后走进安诺特、汉宇集团、威铝铝业、高新区产业加速器、金羚电器、德昌电机、佳成新能源、荣信电路板、得实计算机、大冶摩托等企业或产业园区，巡展宣传覆盖人数超2万人次，为企业中有购房需求的职工带去福利。

巡展活动受到企业员工的欢迎。这些企业的相关负责人纷纷表示，巡展方便企业员工了解在售产品和市场行情，活动还有专属的购

房优惠券，对于有购房需求的员工来说，是好事。另外，企业想稳定员工队伍，也鼓励员工在本地买房，正所谓“安居乐业”，减少企业人员的流动性，为企业创造效益。

活动还得到了众多市民的好评。活动开展以来，共组织4个看房团，送出免费午餐、专车接送、精美礼品等福利。参加看房团的市民主要来自江海区，也有部分人来自蓬江区，还有来自中山市等地。在一天时间内，市民实地了解多个楼盘，迅速对比出每个楼盘的特点，挑选心仪的户型。

活动成交有成效 有效撬动购房需求

在主办方的精心组织下，10个房地产项目，先后走进10家大型企业进行巡展，宣传覆盖企业员工超2万人次；活动组织4个看房团共100多人，先后4次走进10个房地产项目看房选房；活动有关宣传的曝光量超过100万人次；活动针对性地派送购房优惠券，每张价值5000元，共派送2000张，总价值1000万元。

保利大都汇、江门二沙岛、华发四季、嘉华新都汇等多个楼盘有关负责人表示，江海房地

产高质量供需对接活动通过“走出去、请进来”的方式，进一步提升楼盘的知名度，同时，也能一对一精准服务有购房需求的客户，让客户了解“笋盘”以及项目的促销优惠，能更好地促进成交。

4月底，江海区人民政府印发《关于支持江海企业引育实用型人才的实施意见（试行）》。《意见》提出，为加快落实江门市“人才倍增”工程和江海区“人才强区”行动计划，大力

引进和培育企业紧缺适用的实用型人才，为产业发展提供人才支撑，将对获评实用型人才给予包括每人每年6000元生活补贴（最长期限2年），以及在江海区内购房给予一次性5万元的购房补贴等激励措施。此次供需对接活动贯彻落实这一人才新政。

活动有效撬动了购房需求。据统计，自活动开展至今约一个月时间，江海区商品房网签销售面积5.32万平方米，共1035套，同比分别

增加14.14%和39.49%。其中住宅网签面积3.13万平方米，共315套，同比分别增加6.7%和14.13%。

江海区委建局相关负责人表示，首期的房地产高质量供需对接活动，实现了“政府搭台、协会实施、媒体助力、房企唱戏、客户受益”的宗旨，助力江海房地产高质量发展。

我市5月一手住宅成交榜单出炉 恩平佳源吾乡 成交170套居榜首



江海保利大都汇5月网签117套。

江门日报讯（文/图 记者/李银换）昨日，美智研究院发布江门市5月一手住宅网签榜单，其中，恩平的佳源吾乡网签170套，居榜首；江海的保利大都汇网签117套，排第二；恩平的汇银江南富湾网签99套，排第三。

据悉，佳源吾乡坐落于恩平良西镇5A级帝都温泉度假区内，帝都温泉度假区是第一个中国5A级温泉度假区、世界温泉养生基地。佳源吾乡是以养身、安心、归真为核心理念的度假胜地，受到不少购房者的青睐。

江海保利大都汇，在“五一”假期加推全新22栋，毛坯改带装修出售，去化表现良好，单月网签117套，创下项目自2021年7月以来单月网签新高。

恩平汇银江南富湾单月网签99套，延续其逢加推必登榜的表现。

住房公积金政策宣讲团成立 开展惠民政策宣传

江门日报讯（记者/李银换）为深入开展“惠民公积金、服务暖人心”全国住房公积金系统服务提升三年行动，宣传住房公积金政策，市住房公积金管理中心近日组建了一支16人的政策宣讲团。

据悉，宣讲团成员由全市熟悉住房公积金业务的青年组成，宣讲内容涵盖公积金提取、归集、贷款等单位和群众关注的热点问题。宣讲方式除了进机关、进企业、进银行、进社区外，还将用线上“云课堂”的方式，方便单位和群众查阅。

今年以来，市住房公积金管理中心共到31个单位进行了政策宣讲。宣讲团成立以后，不断完善宣讲内容，并到江门农商银行举办了两场超130人的公积金贷款业务宣讲。江门农商银行工作人员表示，培训内容丰富实用，培训方式结合实际，能有效帮助贷款人员更加了解我市住房公积金贷款政策及系统操作，进一步提升我市住房公积金贷款审批速度。

目前，宣讲团已开放预约，需要上门宣讲的单位，可以致电当地公积金管理部咨询预约。

保利时光汇 首批公寓“领证”

备案均价7500元/平方米



保利时光汇首批公寓“领证”。图为楼盘位置示意图。

江门日报讯（文/图 记者/李银换）昨日，记者从江门市房屋交易和产权管理信息平台获悉，保利国际广场二期（即保利时光汇）首批公寓已获得预售许可证。项目预计首推第7幢，高17层，共327套公寓，公寓备案均价为7500元/平方米，商铺备案均价为23000元/平方米。

根据预售方案，公寓5、6、7层是整层发售，建筑面积约1157—1295平方米。4层有13个单元，建筑面积约49平方米，8—17层则有31个单元，建筑面积约38—64平方米。

记者走访了解到，目前保利时光汇大部分建筑已准备封顶。据最新消息，计划于明年上半年试业。

保利时光汇是一个面积达57000平方米的美式开放型街区购物中心，含购物中心、商业街和高端公寓等，是江门首个沉浸式体验型街区购物中心，汇集娱乐、休闲、美食、亲子多业态组合，为滨江新区提供一个全新、年轻潮流的购物新场所。

保利发展相关负责人介绍，目前保利皇冠假日酒店的推进进度相当理想，预计将于三季度就能正式开业亮相，能满足消费者举办婚宴的需求。

据悉，保利皇冠假日酒店的集团公司是洲际酒店集团。洲际酒店集团是全球极具影响力的酒店管理集团之一，入围世界品牌500强排行榜，是名副其实的国际知名酒店品牌。保利皇冠假日酒店总建筑面积超3万平方米，塔楼高达20层，楼体以现代商务风格打造，与周边的保利中心、保利时光汇、江门体育中心等现代化都市商业文旅配套相呼应，形成滨江新区繁华都会芯商圈。酒店内部共设计有291个客房，还有能同时适配休闲与办公的总统套房，独特的大堂设计、宽敞舒适的客房、豪华齐全的娱乐设施，以及温馨优质的服务吸引着各方人士。