



主动降价10万元 业主终于卖出二手房

“我等呀等，等到花儿也谢了。”这是市民陈女士卖二手房过程中的真实心声。

2022年，陈小姐计划卖掉原有的房子，再购置一套面积大一点的电梯房。因为旧房楼层较高，需步行7层，随着年龄增长，这样的步梯高层起居生活让陈小姐感到不便，因此她想出售旧房，再补差价置换电梯房。

这套二手房，位于蓬江区东华一路的银隆大厦，13楼，需要坐电梯到6楼，再步行7层楼才能到家，建筑面积约80平方米，楼龄26年。一开始的挂牌总价为39万元，单价约4875元/平方米。

挂牌以后，陈小姐左等右等，前来咨询的人并不多，这让她很焦虑。后来她了解到，受多重因素影响，2022年房地产市场处于深度调整期，一手房不太好卖，价格也有所调整，而步梯二手房就更不具备竞争力，比较难出手。

由于需要置换电梯房，购房资金紧缺的陈小姐不得不忍痛“割肉”。在中介的建议下，结合周边二手房的价格，她主动降价，从挂牌的39万元降至29万元，单价约为3625元/平方米。降价后，前来咨询、看房的人明显多了起来。这也让陈小姐深刻感受到“没有卖不出去的房子”，只要价格合理，总能找到有缘人。最终，历时1年，陈小姐在今年1月份卖出了这套房子。

回顾这次卖房经历，陈小姐总结出两点心得，希望能帮到各位想卖二手房的业主：一是要找准自己房子的定位，价格不能盲目虚高，需要根据小区均价而定；二是卖房是场持久战，要做好心理准备，不能急躁，放宽心态，静待有缘人上门。

嘉毅地产总经理邓桐棠介绍，今年二手房较去年更为活跃，呈现“两头大中间小”的格局，即房价在50万—60万元以下刚需房及130万元以上大平层及别墅的成交量大，而有能力承担中间价位的这部分客户则更愿意选择买一手房。

(李银换)

超级厨房旗下品牌 进驻永信大厦 预计今年国庆期间开业



永信大厦。李银换 摄

江门市本土知名餐饮品牌——超级厨房概念餐厅（简称“超级厨房”）近日宣布，该公司旗下另一品牌——嘉遇MAX西餐酒吧将进驻永信大厦，预计于今年国庆期间正式开业。据透露，嘉遇MAX西餐酒吧将打造创意、潮流、网红餐饮打卡地，以及江门年轻人夜生活新聚集地。

据了解，超级厨房是由拥有20多年餐饮经验的李俊威精心打造，他表示，超级厨房在江门经营多年，积累了不少客户，开设新店可更好地满足客户的需求。永信大厦位于新旧城区的中间位置，交通便利，还拥有面积近350平方米的空中花园平台，适合用来打造新式潮饮空间。

位于蓬江区建设三路与簞庄大道交汇处的永信大厦周边商业氛围浓厚，内部设计具有众多特点：首层约7.2米高，80%的办公场所可享受270度无遮挡景观，整层商务空间最大达902平方米，可满足各类企业办公需求。

据了解，目前永信大厦实施现房销售，即买即租的销售方式，已进驻的公司除了超级厨房外，还有都邦财产保险股份有限公司江门中心支公司、澳门永信尚正投资有限公司、广东国智律师事务所、珠海海信和财务管理咨询有限公司等近20家中大型企业，有望成为众多商务企业聚集的新商务中心。

(陈祺伟)

汇上佳超市新会万达店 将于7月1日停业

江门日报讯（记者/李银换）日前，汇上佳超市新会万达店发布停业通知，表示该超市将于2023年7月1日起停止营业。通知称：“顾客若持有汇上佳超市商务卡和会员积分，请于2023年6月30日前到店完成消费和积分兑换，闭店后尚未使用完的商务卡余额和会员积分将自动清零作废。”

据悉，汇上佳超市是广西新润发投资有限公司旗下的品牌，作为新润发旗下的新生高端精品超市，品牌定位于注重生活品质和追求高品位的消费群体，引进了大量的高端进口商品以及时尚品牌精品，致力于打造集精品、时尚品等为一体的购物超市。汇上佳超市新会万达店于2018年9月初开业，这家超市曾经吸引了众多消费者，如今4年多时间过去，超市还是迎来了关门大吉的时刻，难免让人感慨。

目前，汇上佳超市新会万达店正进行停业大清算，商品低至5.9折，其中，婴儿用品5.9折起，文具、玩具、影音图书6.1折起，茶杯、茶具6.8折起，小家电6.8折起，陶器区6.8折起，收纳箱6.8折起。记者了解到，由于商品清仓，价格优惠，因此近期吸引了不少市民前往选购商品。

改善型住宅走俏，多个楼盘调整规划 大套型住宅为何受开发商重视？



改善型住房受到市场青睐。

昨日，记者从江门市自然资源局官网了解到，位于滨江新区华盛路一楼盘近日在调整规划。从公示内容得知，该楼盘将原来的小套型住宅改为了大套型住宅，项目总户数由1875户调整为1621户，合计减少254户。

无独有偶，此前同样位于该板块的美的远洋云著（地块一）同样调整了规划，调整后该项目户数减少25户，由两梯四户调整为两梯三户。

楼盘为何把“小房”换为“大房”？江门的改善型住宅是否迎来发展新机遇？对此，记者进行了采访。

文/图 江门日报记者 李银换

现象 多个楼盘调整规划，把“小房”换为“大房”

4月18日，美的远洋云著规划调整进行批后公示。调整后，该项目的地块一由原规划新建3幢高层住宅、水泵房、配电房及门楼调整为规划新建4幢住宅、水泵房、配电房及门楼；调整后项目户数减少25户，建筑面积由51451平方米调整为51045平方米，计容建筑面积由35821平方米调整为35805平方米，建筑密度由11.86%调整为11.90%，配建停车位

由456个调整为451个，绿地率仍为42%。

据了解，此次该地块还将原来的两梯四户设计调整为“一字楼”。在户型方面，将推出分别为建筑面积约143平方米和建筑面积约99平方米的两款户型。

记者在江门市房屋交易和产权管理信息平台查询获悉，美的远洋云著现有的两梯三户“一字楼”中，建筑面积约143平方米的住宅

基本已售罄；而两梯四户包含的建筑面积约130、128、105、93平方米等多个户型，目前仍有不少货量。

记者发现，其实今年以来，不少楼盘开始调整规划，把“小房”换为了“大房”。

据了解，滨江新区华盛路另一楼盘同样将原来的小套型住宅改为大套型住宅，项目总户数由1875户调整为1621户，合计减少

254户。部分楼栋规划建筑高度由78.45米调整为99.15米（27层调整为33层）；有的则由78.45米调整为78.55米（27层调整为23层）。结合该项目在售产品来看，部分原为两梯五户的楼栋将调整为两梯三户，有的楼栋预计还将调整为两梯两户，每户建筑面积200多平方米的大平层产品。

小户型比大户型单价高。总体而言，120—144平方米大户型的单价一般会比120平方米以下中小户型更高。其中，嘉新汇的嘉御花园第6栋16楼约99.9平方米的户型单价为13731元/平方米，而约130平方米的户型单价高达15593元/平方米，二者单价相差1862元。

在多位业内人士看来，建筑面积约120平方米以上的改善型住宅产品很好地满足购房者对改善型住宅的需求，去化情况理想、单价高，自然能促使开发商调整规划。

探因 适应市场变化，满足购房者需求

我市楼盘近来的调整趋势，被认为是适应市场变化的体现。

美智地产市场研究中心总监张镇兰表示，项目规划调整主要有三方面的原因，一是根据市场需求和消费者偏好，优化产品结构，提升项目品质和竞争力，尤其是当前多孩家庭有增加，家庭结构的变化也让市民对户型面积的尺寸需求变大；二是根据政策导向，2022年12月中央经济工作会议谈及2023年重点工作时，明确“要支持住房改善”；三是改善型住宅成交理想，据美智研究院数据显示，

近5年来，江门市区（蓬江、江海、新会）建筑面积约120平方米以上的改善型住宅产品成交基本稳定占总成交量的28%—30%，2023年至今成交也录得小幅增加。

嘉毅地产总经理邓桐棠表示，全面两孩政策实施已有6年，购房者对四房户型需求有所增加，自然就会更多地关注改善型住房。

“房企对项目产品的调整更多是根据市场反馈做出的动作。”江门市房地产中介行业协会会长、裕隆基地产总经理杨东卉分析称，从市场看，骏景湾滨江誉峰、蒲葵之梦

天心、碧桂园滨江湾、万科金域华府等有大量改善型住宅的楼盘，在江门市房协公布的每周网签排名前十名的数据中经常上榜，去化表现亮眼。同时，根据裕隆基地产数据表示，今年1—5月，建筑面积在120平方米或以上的大面积户型网签数非常亮眼，预计2023年全年大面积户型网签数会有10%的同比增长。

此前，记者梳理了蓬江区、江海区、新会区共19个热门楼盘同一楼栋同一层楼不同户型的备案单价（以16楼为例），发现其中14个户型建筑面积越大单价越高，只有3个楼盘的

展望 改善型住宅供应量将继续增多

调整规划后，多个楼盘主打改善型住宅。与此同时，下半年，滨江新区望江纯新盘——绿城滨江潮闻东方和海悦天玺即将面市，两者同样主打改善型住宅。可以预见的是，江门滨江新区改善型住宅供应量将增多，这也是房企未来发展的重要方向。

“经过多年的发展，滨江新区正从最初的刚需市场逐步迈入到改善型市场，这符合市场对滨江新区的认知定位，同时反映出江门改善型住房需求正在逐渐释放。”杨东卉表

示，主打改善型住房的项目均价在13000—14000元/平方米，尽管单价高，但销售理想，常常上榜区域成交量前三位。另外，这几年滨江新城建设的刚需产品数量过多，市场经过几年的消化后已逐渐饱和，而随着新城区的发展与环境建设优秀、资源景观丰富的地块不断推出，多个项目调整推出更多大户型产品可以说是优化地块资源利用、迎合市场需求的举措。

张镇兰表示，改善型住宅是江门市的一个重要组成部分，也是未来发展的一个方向。下半年将会有主打改善型住宅的纯新盘面市，这会给江门楼市带来一定的活力和刺激，也会吸引更多的改善型客户关注和入市。但同时也要看到，改善型住宅的价格相对较高，市场反应自然受到购房者的整体购买力和预期收入等因素制约。

有购房者担心，多个楼盘增加改善型住宅的数量，明年滨江新区刚需住房供应是否将有所减少？杨东卉表示，现在滨江新区大部分库

存都是刚需产品，再加上日后二手房（多是刚需产品）逐步挂牌推出市场，未来几年，滨江新区的刚需产品应该能满足市场刚性需求。

张镇兰也认为，各楼盘往改善型住宅方向调整，并不意味着刚需住房会有所减少。因为刚需住房和改善型住宅并不是完全对立的概念，有些刚需客户也会选择改善型住宅作为自己的首套住房。另外，并不是所有的项目都适合打造改善型产品，要结合项目区位，是否拥有足够优秀的景观资源等进行规划。

博富公益“悦读馆”虎岭初中馆、大林小学馆同日启用 博富控股助力“书香校园”建设



活动当天，两座“悦读馆”同步举行了阅读分享会。

6月6日，博富公益“悦读馆”虎岭初中馆、大林小学馆正式开启。这是广东博富投资控股有限公司（简称“博富控股”）在蓬江区捐建的第8、9座，也是在江门地区捐建的第37、38座博富公益“悦读馆”（简称“悦读馆”）。两座“悦读馆”的开启，将进一步助力蓬江区推进“书香校园”建设。

文/图 李银换 陈祺伟

推动“悦读馆”落户 助力“书香校园”建设

当天接连开启的两座“悦读馆”分别位于棠下镇虎岭初级中学和大林小学。据了解，目前蓬江区已有9座“悦读馆”正式启用，7座分布在校内，其中虎岭初中馆是首个建设在初中校园的“悦读馆”。

活动当天，两座“悦读馆”同步举行了阅读分享会。广东省南方阅读公益基金会志愿者、资深阅读推广人潘建慧女士在虎岭初中馆带来了以《诗经》为主题的阅读分享会。在大林小学馆，广东省南方阅读公益基金会志愿者、阅读推广人李淑雅老师则为同学们分享了绘本《活了一百万次的猫》的精彩故事。

蓬江区委教育工委书记、蓬江区教育局党组书记、局长张怀业在阅读分享会上讲话，充分肯定

了博富控股坚持践行公益的行动和做法。他表示，推广公益阅读不但是蓬江教育今日发展之需，更是推动全民终身学习之要。“悦读馆”的建设、启用是蓬江区推进“书香校园”建设的有益补充，希望未来推动更多“悦读馆”落户蓬江，也希望同学们能真正利用好丰富的图书资源，充分享受阅读带来的快乐。

携手2047名市民 为公益阅读助力

两座“悦读馆”的建设投入使用，既承载了博富控股推广公益阅读、引领“众善”的不变初心，更凝聚了社会各界对公益阅读的参与和贡献。

去年，博富控股在其参与举办的3个公益活动中，累计号召了2047位爱心人士共同助力公益阅

读，为孩子、为慈善献爱心、聚能量。其中，在“甜蜜一夏 筑善公益”爱心雪糕义卖公益活动中，博富控股提出“市民捐赠1元，博富捐赠9元”，活动3天共发动了341名市民助力公益阅读；在“益起行善 乐在‘骑’中”蓬江区慈善骑行活动，博富控股以“市民骑行1公里，博富捐赠3元”的形式进行配捐，吸引了675位市民朋友参与其中，总骑行路程超过3.3万公里；“星辰浪漫 啡你不可”公益咖啡活动更是吸引了1031位市民咖啡、做公益。

如今，“悦读馆”的接二连三启用，意味着市民骑行的每一公里、品尝的每一口夏日雪糕和每一杯咖啡都可以转化为助力公益阅读事业前行的力量，让爱心化作一盏盏明灯，照亮孩子的成长之路。

7年开启38座“悦读馆” 惠及更多青少年

2016年4月23日，首座“悦读馆”景堂馆揭幕启用，正式拉开了博富控股推广公益阅读的序幕，目前已启用的38座“悦读馆”在江门各区遍地开花，另有3座已建成并达到开放条件。据了解，每座“悦读馆”配置的图书均根据孩子各个成长阶段的不同需求精心挑选，涵盖了自然科学、传统文化、青春教育等不同领域，希望孩子们通过课外阅读培养更多兴趣爱好。

博富控股董事魏颀表示，未来博富控股将一如既往地推进“悦读馆”的筹备建设，把更多优质资源投放到有需要的地方，让“悦读馆”这个载体惠及更多青少年和儿童，为文化传承、教育发展略尽绵力。活动现场，博富控股、广东省南方阅读公益基金会分别与虎岭初中及大林小学签署了《合作建设协议》，后续将合力运营好“悦读馆”，更好地服务同学们。

自第一座“悦读馆”启用以来，博富控股不断加强阅读志愿者队伍建设，组织了逾百场各类读书活动，并连续5年在世界读书日举行大型阅读分享活动，吸引超65万人次共同参与。未来，博富控股将继续秉承“大道博富 筑善致远”的企业精神，不遗余力地推动地区教育事业发展和“悦读”文化传播。