

“楼盘品质越来越高了,服务、户型、环境等方面都很对胃口,就直接买下来了。”昨日,台山市民陈先生在博富·福美城购买了一套新房。

上周,7月江门市楼市数据新鲜出炉,来自开平、台山的三个楼盘网签套数位居全市前三名,吸引许多市民的目光。来自各县域的楼盘表现突出,在今年并非新鲜事。今年上半年,全市销量前三的楼盘中,前两名也均来自县域。那么,县域楼盘为何能崛起?

文/图 江门日报记者 陆沿任 陈祺伟



县域楼盘表现突出。

## 销量突出 县域楼盘档次越高越好卖

先来看看县域楼盘的销量。今年上半年,全市网签套数前十的楼盘中,来自台山的博富·福美城显得一枝独秀,以唯一一个网签套数超400套的楼盘领跑榜单。排名仅次于博富·福美城的,则是来自开平的中樜·誉景江南,网签355套。在上半年销量排行榜前十的楼盘当中,来自县级市的占据其中3个名额,位于恩平的汇银江南富湾以网签326套数位居第五位。

再来看看最新的7月网签榜单。根据7月全市一手住宅网签套数排行榜显示,位于开平的汇峰天峻以网签128套的成绩位居第一位。来自台山的富居禧公馆、骏景湾悦峰则以99套、94套的网签成绩分别位居第二、第三位。而7月市区楼盘单盘网签最好成绩不超过90套。

在许多市民的印象中,消费能力更强的市区往往会涌现出销量更好的楼盘,为何会出现县域楼盘领跑江门楼盘销量排行榜的情况?这些楼盘有何卖点,能销量超越市区楼盘?

带着这些疑问,记者驱车到开平、台山进行实地探访。

沿着开平大道一路直行,然后转入富港东汇城,再直走便来到了今年7月全市楼盘销量冠军——汇峰天峻。该楼盘地处开平东汇城旁边,属于市中心繁华地段,但这却不是其最吸引人的卖点。

高端的大门及入门大堂设计、私人会所、私人电影院、KTV、健身房、儿童游乐区……与开平的其他楼盘有所不同,这里营造的是一种高端大气上档次的氛围,让业主足不出小区就可以吃喝玩乐。根据7月网签数据 displays,汇峰天峻在售均价为9182元/平方米。虽然在售单价高于开平其他楼盘,但自开盘以来,一直处于供不应求的状态,用销售人员的话来说,就是“最贵也最好卖”。

“人往高处走,想要打动消费者,就得打造更高档次的楼盘,以迎合改善型消费者的需求。”汇峰天峻一名销售人员说。

而在5公里之外的开平市思堤

路,则是今年上半年全市销量亚军——中樜·誉景江南。项目临潭江而建,致力于打造千万元的临江绿道,让业主下楼即可吹着江风享受江边生活。

不难发现,在开平市,销量突出的楼盘并不是售价偏低的楼盘,反而是价格中上乃至最高的改善型楼盘。

这样的情况在其他县域同样如此。

随后,记者驱车来到台山,下了高速没多久,就看到了由台山市政府打造的“台山市高品质新居住示范区”招牌,而今年上半年的全市楼盘销售冠军——博富·福美城就是其中的标杆项目。

来到博富·福美城,光是小区门口,就不惜成本铸造了超12米高的气派门楼。进入小区,四大主题园林、超4000平方米双会所、超8000平方米福美山公园、星级双入户大堂、“幸福魔方”泛会所等应有尽有的豪华配套,更是让人眼前一亮。此

外,博富·福美城还高标准配建约2000平方米台山中心图书馆,现已成为台山的网红阅读打卡点。项目的高品质,也赢得了台山当地市民及海外侨胞的认可。据悉,今年1—7月,博富·福美城以累计网签459套的成绩,持续位列全市各大楼盘网签第一名。

“多年前,我们就谋划在台山布局和发展。近年来,台山的经济发展迅速,为房地产市场的繁荣提供了坚实的基础,而高品质新居住示范区的打造,也给了我们信心。”博富·福美城项目营销负责人表示告诉记者,为了全面打造高品质产品,项目除了在户型设计、选料选材上坚守品质、精益求精外,更打造多个具有“开创性”意义的配套,营造美好居住生活。他透露,下半年,该项目还将推出全新的高端产品,全新超3000平方米人文会所也即将亮相,通过打造更高质量的产品、更完善的生活配套,满足客户对更高层次生活的需求。

## 改善需求旺盛 华侨及港澳同胞购房多

那么,各县域的楼盘,为何越豪华越受青睐?

江门市房地产行业协会执行会长叶泽权坦言,近年来,各县域购房群体的追求不再是“有得住”,而是“住得好”。购房者首要考虑的因素已经从以前的价格、位置变成现在的楼盘品质、环境以及得房率。今年5月,我市发布“16条楼市新政”,其中就提到优化规划管理,提高户型的实用率和空间感。对此,开平、台山等县级市也积极落实政策,引导本地开发商转变观念,通过新的设计理念,建设更优质、得房率更高的楼盘,打造愉悦舒适的生活环境,迎合了购房者的需求。

开平市住房和城乡建设局相关负责人告诉记者,针对户型齐全、质量优越、配套完善的项目,他们加快办理预售许可证,增加优质房源供应量,有效满足不同群体的刚性需求和改善型需求。今年以来,陆续推出了天峻花园、誉景江南、雅海居等新楼盘,进一步活跃了市场。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉也认为,在近两年的房地产消费市场上,客户群体呈现两极分化的趋势,一种是非常刚需的购买力,另一种则是追求高品质生活的高端产品。从县域市场来看,刚需产品比较多,而高品质的高端产品并不算多,但随着收入不断提高,消费者对

高端产品的追求欲望可以说是越来越高涨,因而受到消费者的追捧。

而杨东卉提到的消费者,除了居住在当地的消费者外,华侨及港澳同胞也是购房的重要力量。“在我售出的客户当中,就有好几名是来自港澳的客户。”汇峰天峻一名销售人员告诉记者,这里的楼盘品质不比港澳楼盘差,但是价格却差了好几倍,所以吸引了许多老家在开平的港澳客户购买。他还提到,楼盘的客户当中约有四成属于境外人士。

中樜·誉景江南销售总监车金玲也表示,他们的楼盘客户起码有1/5属于华侨及港澳同胞。而博富福美城一名工作人员则告诉记者,在他们的购房群体中,有六成来自于华侨及港澳同胞。“台山作为华侨之乡,华侨一向较多,他们在外挣了钱,也想落叶归根,这时候高品质的楼盘就会受到他们的青睐。”该名工作人员说。

“人的年纪大了,总得落叶归根。”今年60多岁的苏叔,祖籍台山市海宴镇,是一名巴西华侨。不久前,他在台山市区买了一套房。“外出那几年,总觉得国外的居住环境不如家乡,一直想回来。”苏叔表示,虽然自己是一名巴西华侨,儿子儿媳也长年在美国,但还是选择回家乡买房,一来住得更加舒服,二来也方便安置孙子孙女读书。

根据江门市住房和城乡建设局



部分县域楼盘高端大气上档次,受购房者青睐。

提供的数据显示,我市境外人士购房比例从2021年的3%提升至2023年的7%,翻了一倍多。而根据今年上半年的数据显示,华侨华人在江门购房的热度同样高涨,境外人士购房比例依旧占据7%的比例,其中台山、开平境外人士购房比例均达到8%。

台山市住房和城乡建设局相关负责人表示,今年以来,台山市在促进房地产销售,拉动经济发展方面下了不少工夫。其中,年初的时候组织了部分房企参加港澳春老活动,把房地产项目带出去,让更多华侨了解我市的精品楼盘。同时,结合港澳

华侨等群体购房需求,抓住春节、清明、端午等传统销售旺季开展促销活动,鼓励各楼盘针对不同时间节点、不同购房群体推出阶段性、个性化的优惠促销措施,如送机票、万元购房券等。

美智地产市场研究中心总监张镇兰坦言,近年来,随着全球经济一体化发展,海外华侨对于国内楼市的兴趣持续升温,特别是拥有众多侨胞的江门。台山和开平等地的楼盘凭借其良好的地理位置和侨乡文化背景,成为侨胞投资置业的首选。

## 抓住新机遇 加强城市宣传推广

随着深中通道通车以及黄茅海跨海通道即将通车,江门正迎来重大历史机遇。那么,各县域楼市可以如何抓住双通道这一热点,进一步发展?

杨东卉建议,县级市开发商在楼盘规划设计创新方面需要大胆探讨尝试。在项目规划设计阶段,不妨多到外面考察研究学习,最好在规划设计阶段提前介入专业的房地产营销公司进行市场定位、产品设计等,这样开发出来的产品更受市场欢迎,创造更高的市场价值。“主管部门方面,则建议借着双通道的热度,继续加强城市宣传推广,吸引更多湾区人民前来看盘,感受江门侨乡的美丽与宜居。同时,建议政府能给出一些真正促动市场消费力的政策,让市场热起来,例如契税减免或补贴、发放购房现金消费券等政策促进房地产回暖。”杨东卉说。

叶泽权表示,县级市购房人的观念已经悄然改变,需要更多优质的楼盘推出,建议县级市楼盘可以多到市区标杆楼盘甚至外市的标杆楼盘进行考察,在设计方面更加创新和个性,以满足消费者的需求,房协也可以积极组织会员企业到优质楼盘进行考察。

嘉毅地产总经理邓桐桀则建议,当地可以通过打造宜居宜游

的生活环境以及宽松的投资环境从而吸引外来人员来江购置物业。各地县级市要考虑先打响城市名片,吸引外地人到访,才有机会宣传出去,如鹤山市共和工业小镇以产业园引流,带动房地产业发展就是最好的案例。

对此,开平市住房和城乡建设局相关负责人告诉记者,接下来,该局将紧抓深中通道、黄茅海跨海通道等契机,通过多种形式积极宣传开平市作为大湾区城市的地理优势、人文环境和房地产项目卖点等内容,吸引更多湾区购房群体在开平置业、安家。台山市住房和城乡建设局相关负责人则表示,该局将在促商品房销售方面继续下功夫,继续组织优质楼盘进园区、进机关单位,从供需两端同时发力,减少中间环节,直接让利给购房者,降低购房成本,促进市场成交。

博富·福美城项目营销负责人表示,随着深中通道的通车、黄茅海大桥的顺利合龙,属于台山的“大桥时代”即将来临。尤其是黄茅海大桥通车后,将大幅缩短台山到港澳珠通勤时间,互动会更加频繁。为迎接这一波红利,博富·福美城将在下半年推出全新的高端产品,通过打造更高质量的产品、更完善的生活配套,满足客户对更高层次生活的需求。

## 公积金课堂

### 2024年度住房公积金缴存调整有何要求?

- 问:2024年度住房公积金缴存调整的时间是什么时候?
- 江门市住房公积金管理中心:2024年7月19日起,我市住房公积金缴存单位和职工可申请调整2024年度的住房公积金缴存比例和基数。
- 问:2024年度住房公积金缴存调整的比例是如何规定的?
- 江门市住房公积金管理中心:2024年度,我市住房公积金缴存比例下限为5%,上限为12%。缴存单位和职工可在5%至12%区间内,自主确定住房公积金缴存比例,职工缴存比例不得低于单位缴存比例。
- 问:2024年度住房公积金缴存调整的基数是如何规定的?
- 江门市住房公积金管理中心:2024年度,我市住房公积金缴存基数下限为1720元,上限为27091元。职工2023年月平均工资在上下限之间的按实计缴,低于缴存基数下限的按缴存基数下限计缴,高于缴存基数上限的按缴存基数上限计缴。
- 问:2024年度住房公积金缴存调整有何要求?
- 江门市住房公积金管理中心:一是缴存单位和职工调整2024年度住房公积金缴存比例和基数后,应计算2024年度已缴存住房公积金与应缴存额的差额,及时补缴;二是住房公积金月缴存额以元为单位,元以下四舍五入;三是2024年1月1日后新参加工作和新调入职工不参加2024年度住房公积金缴存调整;四是职工工资按国家统计局《关于工资总额组成的规定》(统制字[1990]1号)计算。缴存单位应根据2023年职工本人月平均工资填报《江门市住房公积金人员汇缴变更清册》,按本通知规定为职工办理2024年度住房公积金缴存调整,并告知职工本人,接受职工监督,维护职工合法权益;五是缴存单位应当按时、足额缴存住房公积金,不得逾期缴存或者少缴。单位不得在不符合实际工资情况下以缴存基数下限为职工缴存住房公积金。
- 问:2024年度住房公积金缴存调整的方式是什么?
- 江门市住房公积金管理中心:缴存单位可到我市任一家承办住房公积金缴存、提取业务银行网点办理2024年度住房公积金缴存调整。已开通网上业务的缴存单位,还可通过广东政务服务网办理。尚未开通网上业务的缴存单位,还可通过粤商通App办理。
- (陆沿任)