

深耕侨都沃土 洞悉城市脉动

『江发地产』与江门共进与时代同行



江发地产在热门商圈开设城市展厅，吸引了众多市民关注，有效提升“江发地产”品牌影响力。



由江发·翡翠观澜负责改扩建任务的侨博馆重新对外开放后，成为了“网红打卡点”。



江发·翡翠观澜项目效果图。

江发·翡翠观澜项目效果图。

很多事情，只有站在当下
回看，才能更真切地认识其价值与动因。
将时针拨回至2022年下半年，楼市进入深度调整
周期，江门土拍市场归于平静。一家新成立的市属国企却在此时主动
入局，凭借对市场形势的研判，先后将多块“靓地”收入囊中。彼时，人们对这次“国
企进场”评价不一，也有许多不理解、不看好，甚至是质疑的声音：本地国企的能力行不行？产品
有竞争力吗？
短短两年，江门市和兴置业发展有限公司（以下简称“江发地产”）用行动回应了疑虑：企业持有的存量地块全部
启动开发，呈现出建设并联高效、营销多盘联动、产品推陈出新、代建广受认可的良好局面；用心用情打造的“江发地产”品牌深入人
心，逐渐成为江门房地产行业一支不可忽视的中坚力量。
扎根江门，更懂江门。在高质量发展大潮中，“江发地产”始终与江门同频同向同行，抓铁有痕、踏石留印，人们的目光正由审视变为欣赏，地方国企深
耕房地产行业也积淀了更多底气与信心。

从疑虑到认可，这条“鲶鱼”不简单

与今时今日不同，2年前提起“江发地产”，许多人还是一头雾水：原来本地国企也在搞房地产开发？
没错。市属国企开发的房地产项目最早可以追溯到上世纪末的南泉花园、育德街住宅小区，经历业务布局调整暂停开发多年后，该业务近年迎来重启，先后开发了滨江和院、滨江名院等项目。
准确地说，“江发地产”是新一轮国资国企改革大潮中应运而生的产物。2022年初，市属龙头国企——江发集团顺利完成战略性重组与专业化整合，并将房地产及相关业务归集至重点板块企业——江发地产进行专业化运作，深度参与市场竞争，助力行业平稳发展。

多年后重新入局地产领域，江发地产发展肩负着重任与厚望。2022年11月3日，江发地产发展以10.72亿元成功竞得蓬江区高尔夫地块（约10.39万平方米）。第一次“出手”，就拿下江门当年面积最大、总价最高的商住地，市场惊呼之余，也传出疑虑：国企能行吗？
那个时候，江发地产发展团队所有人都憋着一股劲，一定要把项目开发好，把品牌立起来。在积极参与土地竞拍的同时，企业同步谋划存量地块的开发，系统性推进品牌建设，尽快形成规模效应，打响国企地产品牌。
2023年3月，江发地产发展首次举办品牌推介会，集中推介“江发地产”品牌，发布旗下新项目案名、最新信息等。而后，频繁举办品牌推介

活动，参与各类大型展会，在热门商圈开设城市展厅，动作频频，不断落地一系列叫好又叫座的优质产品，将品牌与产品力进行深度绑定，“江发地产”品牌逐渐为人所熟知，热度也节节攀升。
从更高的维度看，“江发地产”成功占据江门楼市一席之地的时候，频繁拿地、开发的举措也成功发挥了“鲶鱼效应”，打破了江门土地市场的平静，提振了市场信心。这两年，许多知名央企、本土民企、国企也纷纷出手拿地，虽未有前些年抢地、溢价的“盛况”，但土地市场已总体呈现出多方参与、企稳回升的向好态势。
有业界人士这样评价“江发地产”：在市场竞争中闯出了国企新路子，为江门房地产市场平稳发展作出了国企贡献。

做一个红一个，“江发地产”的DNA是什么？

江发·翡翠观澜首期别墅产品“首开即售罄”，江发中交·悦山湖2023年元宵节单日成交12套……据统计，2022年9月至今，“江发地产”旗下4个在售项目已累计成交房源673套，成交总金额达7.73亿元。销售飘红的背后，是品质、责任、情怀三大根植国企血脉的DNA加成。
先看品质。今年6月25日，江门市2024年建筑施工“安全生产月”现场观摩交流活动在江发·翡翠观澜项目举办，各县（市、区）住建部门及施工企业合共超过300家单位对项目工程安全与质量进行观摩，众多业内人士给予高度评价。
目前，江发·翡翠观澜已顺利通过江门市安全生产文明施工示范工地复评，已竣工的江发·滨江和院、江发·滨江名院均高分获得广东省建筑工程优质结构奖，江发·滨江和院还荣获广东省土木工程詹天佑故乡杯奖，江发中交·悦山湖荣获江门市建筑业协会优质工程结构奖、江门市安全生产文明施工示范工地称号。
好品质带来好产品、好口碑，更何况还有国企背书。正如最近刚成为江发·翡翠观澜业主的林小姐所说：“因为是国企，所以更放心。”

再看责任。在这个“信心比黄金更重要”的时期，国企开发商以其稳健的步伐、深厚的底蕴，成为众多购房者信赖的首选。而“江发地产”不仅仅满足于“国企”二字的含金量，更敢于“不走寻常路”，积极创新工作方法，充分参与市场竞争。
为缓解团队配置和技术力量不足的问题，“江发地产”对新开发地块分别采取委托代建、合作开发和自主开发三种模式推进，取长补短、借力发展，并为后续开发工作积累经验。
工程建设中，团队科学运用交叉作业策略，促进不同工序间的紧密配合与高效协同，做到“多线并进”，显著提升了整体工作效率与项目开发建设进度。例如，江发·翡翠观澜充分利用可分阶段报建等最新政策利好，交叉同步开展多项前期工作，实现比原计划提前3个月开工；江发·天御湾项目以联合工作组形式高效推进，提前3个月完成方案调整优化和规划报建，于今年7月31日正式动工；“悦字系”产品江发·悦桂府、江发·悦璟苑则克服一系列客观困难，于2023年11月实现提前开工建设。江发·悦山湖首开区（含山湖景观、园林广场、4栋高层住宅）

于今年6月顺利交付，受到业主的一致好评。
更有情怀。人们有需要，国企有担当。“江发地产”与其他开发商的最大区别在于，不以逐利为唯一目的，不盲目跟风，而是更多考虑市民的需求是什么，如何填补市场上的空白，让国企的房子更有特色、更有温度、更加惠民。
因此，“江发地产”开发住宅时更加关注居住体验和品质提升，注重中央园林、小区会所的打造，引入精装修产品和智能家居。户型设计上，充分研究运用最新政策，打造江门市场少有的新型产品、优质户型，全面提升产品实用率。同时，顺应市场需求的多元化趋势，不断丰富产品类型，积极探索“租售结合”的新模式，为市民提供更灵活多样的选择，降低投资风险，发挥产品价值。
此外，秉持“城市发展 共享美好”的理念，项目建设时还充分考虑属地社区服务、设施配套等需求，不断加快旗下资产资源统筹，积极投身居家社区养老服务事业，注重“一老一小”公共服务供给，探索老幼复合型、全龄互动型邻里中心融合发展路径，努力打造“老有所颐、幼有所育”的高品质人居样板。

高质量发展背后，地方国企做对了什么？

从一纸蓝图到大境渐呈，品质、责任、情怀构成了“江发地产”做好产品的底层逻辑。但要实现更加充分、更高质量的发展，江发地产仍需立足主责主业，进一步打开发展格局，做好战略布局，拓展多元商业模式，推动经营结构的优化、能级的跃升。
随着江门迎来“双通道”战略机遇，这两年，江发地产在深耕“江发地产”的同时多点发力，积极拓展城市更新（含“三旧”改造）、物业服务、资产运营等业务领域，全力做大做强企业，为提升城市形象和服务运营水平贡献国企力量。
在城市更新领域，江发地产承接的代表性项目包括中国侨都华侨华人博物馆、江门市图书馆改扩建项目、甘化厂保护修缮项目等。这类城市地标改造项目复杂程度高、挑战难度大，但江发地产团队敢于迎难而上，拼搏实干，成功攻克一个个难关，在展现国企担当、助力城市形象品质提升的同时，团队的实力

和水平也迈上了新台阶。
如今，改扩建后的侨博馆成为游客到江门必打卡的一站，入选全国热搜百强博物馆，成功晋升国家一级博物馆；市图书馆成为江门全新的“文化客厅”，荣获广东省优秀建筑装饰工程奖，获评国家一级图书馆；甘化厂保护修缮项目以“修旧如旧”为原则稳步推进，排危保护修缮工作进展顺利，为后续活化利用奠定了坚实基础。
在物业服务领域，全新整合打造的“江发服务”品牌影响力持续提升、覆盖面逐渐扩大，服务范围涵盖了政府部门、企事业单位、公共文化服务场所、学校、住宅小区等，在管项目超80个，服务面积达266万平方米。同时，不断将业务纵向扩展、横向延伸，布局多元场景服务领域，持续探索居家社区养老等新赛道，推动物业服务融入基层治理，让“生活在江门真好”一步步变为现实。
资产运营方面，将旗下8家资产类企业重

组整合为江发资产公司，以去冗、提质、增效为导向，持续优化资产结构、提升运营效率，积极探索“资产+股权”“保底+收益”等经营新模式，成功盘活闲置多年的南泉会所、万达写字楼43层物业等，全面激活资产“资源池”。目前，江发资产公司自有或代管的房屋物业资产共计1412项，总面积达21.8万平方米。
……
改革与发展，非一时一日之功，非一朝一夕能至。
过去两年，江发地产在市国资委、江发发展集团的坚强领导下，一步一个脚印、暗暗沉淀内功，走出了一条适合自己的发展之路，经受了市场检验，也勾勒出助力城市向美而行的清晰轮廓。
历史的车轮永不停歇，奋斗者的脚步永远向前。踏着鼓点，瞄准目标，江发地产正大步迈进、稳步向前，向高、向远、向未来。

注意！这七种情况不可以开通天然气

江门华润燃气有限公司提醒市民避免“踩坑”

随着管道天然气的不断普及应用，其已经逐渐成为广大用户日常生活不可缺少的一部分。越来越多用户都希望家中可以用上安全、放心的管道天然气，而装修正是影响管道天然气能否顺利开通的关键一步。然而，有些用户辛辛苦苦装修好新房，预约燃气师傅上门检查后，才得知“不符合燃气安全规范”，之后只能进行整改，这又是一个大工程。对此，江门华润燃气有限公司工作人员提醒市民，以下七种情况不可以开通天然气，在装修时应该及时调整，避免后续“踩坑”。

开放式厨房不能开通天然气

《GB55009—2021 燃气工程项目规范》第5.3.3条规定“用户燃气管道及附件不得设置在卧室、客房等人员居住和休息的房间”，以及《CJJ12—2013 家用燃气燃烧器具安装及验收规程》第4.2.1条规定“设置灶具的厨房应设门并与卧室、起居室隔开”。

江门华润燃气有限公司工作人员提醒，没有门的厨房，相当于与居住和休息的空间是相连的，一旦发生燃气泄漏，会迅速扩散到整个空间，爆炸破坏力极大。因此，厨房需加装门之后才可以开

通燃气。

地下室不能开通天然气

《CJJ12—2013 家用燃气燃烧器具安装及验收规程》第4.1.2条规定：“使用人工煤气、天然气的燃具不应设置在地下室，当燃具设置在半地下室或地上密闭房间时，应设置机械通风、燃气/烟气（一氧化碳）浓度检测报警等安全设施。”

这意味着，如果厨房设在地下室，那就不可开通天然气。如果半地下室满足采光、通风、日照、防潮、排水条件，则需安装使用金属软管、自闭阀、报警器及切断阀等安全装置后才可以开通燃气。

使用不合格燃气具不能开通天然气

《GB55009—2021 燃气工程项目规范》第6.1.2条和6.1.3条规定：“家庭用户应使用天然气专用且带有熄火保护装置灶具，不得使用直排式热水器，要采用合格的强排式、平衡式热水器。”

江门华润燃气有限公司工作人员提醒，使用无熄火保护装置的灶具或直排



开通天然气前需要预约工作人员上门检查。

式热水器存在极大的安全隐患，容易造成燃气泄漏等安全事故，危害家庭的人身安全，因此不可以开通天然气。

燃气具安装环境不合格不能开通天然气

《CJJ12—2013 家用燃气燃烧器具安

装及验收规程》第4.1.1条规定：“燃气具不应设置在卧室内，应安装在通风良好、有给排气条件的厨房或非居住房间内。”

江门华润燃气有限公司工作人员表示，燃气具要安装在通风良好的环境下才能开通天然气，不应设置在卧室、客厅等居住空间。此外，强排式热水器

不能安装在卫生间和浴室，如果需要在卫生间和浴室安装的，应选用平衡式热水器。

燃气具和气源不匹配不能开通天然气

《城镇燃气管理条例》第二十八条规定：“燃气用户及相关单位和个人不得安装、使用不符合气源要求的燃气燃烧器具。”

江门华润燃气有限公司工作人员表示，灶具是根据气源量身设计的，不同气源灶具的出气口、进气压力等不同，灶具要符合气源要求，才能正常安全地用气。不匹配气源或改造的灶具，不能使用。

私拆私改燃气管道不能开通天然气

《城镇燃气管理条例》第三十六条规定：“任何单位和个人不得擅自、毁损、擅自拆除或者移动燃气设施，不得毁损、覆盖、涂改、擅自拆除或者移动燃气设施安全警示标志。”

江门华润燃气有限公司工作人员提醒，燃气管道不能私自拆、改，需要具有资质的生产经营单位指派有资质人员操

作，如用户需要拆、改、移动燃气管道，请务必联系燃气公司，由专业人员进行施工操作。

超高层建筑未装报警器不能开通天然气

《GB55009—2021 燃气工程项目规范》第6.1.5规定：“建筑高度大于100m时，用气场所应设置燃气泄漏报警装置，并应在燃气引入管处设置紧急自动切断装置。”

江门华润燃气有限公司工作人员提醒，超高层住宅建筑高度高、人员密集、设备及管线系统复杂，燃气管道一旦泄漏引发火灾或爆炸，易形成烟囱效应，火势迅速蔓延，人员疏散与扑救十分困难，将直接危及居民生命财产安全。通过安装联动式报警器，可以在发生燃气泄漏的初期发出警报提醒，自动切断气源供应，及时控制燃气泄漏范围，避免燃气事故发生。

“规范开展房屋装修，为燃气安全保驾护航。”江门华润燃气有限公司工作人员提醒，如果市民对管道天然气的安装使用有疑问，可以拨打华润燃气客服热线（0750-95777）进行咨询。

（文/图 何雯意 吕游）