

# 第四季度市区共有10宗商住用地“待嫁” 楼市回暖 土拍可期

近日,记者从市自然资源局获悉,第四季度市区共有10宗商住用地“待嫁”,其中不少都是“宝藏”地块。分区域来看,这10宗土地有4宗位于蓬江区,4宗位于江海区,新会区则有2宗。

近段时间以来,江门楼市不断升温。随着楼市的升温,这些地块的拍卖前景如何?记者对此进行了走访调查。

文/图 江门日报记者 陆沿任

今年第四季度拟出让商住用地

序号	行政区	地块名称	用地面积(亩)
1	蓬江区	江门大道东侧、宏江路南侧(元岗山)地段	91
2	蓬江区	蓬江区港口二路东侧金海湾南侧地块	80
3	蓬江区	蓬江区港口二路西侧、摩根国际北侧地块	31
4	蓬江区	滨江大道与陈垣路交叉口地块	46.79
5	江海区	江海区流沙围胜利南路西侧地块	90
6	江海区	高新区4号地金瓯路与临江路交界西南侧地块	30
7	江海区	高新区4号地块二	44
8	江海区	江海区江翠路162号	96.53
9	新会区	枢纽新城厚德路北侧、新会华侨实验小学东侧	44.42
10	新会区	枢纽新城今华路南侧、新会华侨实验小学东北侧地块	45.62

来源:江门市自然资源局



## 『促进房地产市场止跌回稳』

下半年市区共有10宗商住用地“待嫁”,计划供应用地面积约40万平方米(599.36亩)。从区域来看,蓬江区共有4宗商住用地供应,合计用地面积约16.6万平方米(248.79亩);2宗位于北新区,1宗位于滨江新区,1宗位于双龙片区;江海区也计划供应4宗商住用地,两宗位于高新区,另外两宗则分别位于礼乐和江南街道,计划供应用地面积约17.4万平方米(260.53亩);新会区计划供应2宗商住用地,均位于枢纽新城,计划供应用地面积约6万平方米(90.04亩)。

江门市房地产业协会副会长杨东卉认为,本次供地计划主要集中在蓬江区、江海区,而且供地规模适中、位置好、起拍价应该较为合理,大部分属于非常优质地块,市场热度有望带动。“不少待拍的地块均具备明显的区位优势,既有位于繁华地段、配套成熟的高价值地块,也有环境优美、极具潜力空间的优质地块。”杨东卉说。

美智地产市场研究中心总监张镇兰也告诉记者,本次供地推介,地块可谓各具特色,部分位于主干道旁享受交通便利,享有自然景观资源,更有位于城市核心区或新兴发展区域等,可以看出本次推介计划诚意充足。

同样对地块表示期待的还有嘉毅地产总经理邓桐棠。他说,第四季度推出这些土地是政府积极响应“促进房地产市场止跌回稳”的信息,推出的土地都可称为黄金地段,基本位于市区成熟地段,公共配套完善。建成以后,相信这些楼盘销售前景看好,也有利于稳定房价。

## 看好多宗靓地出让前景

那么,在市区计划供应商住用地中,有哪些值得关注的靓地?

市自然资源局分析,第四季度市区计划供应10宗商住用地,有不少是属于位置优越、交通便利、配套设施齐全的优质地块。蓬江区方面主要集中在北新区、滨江新区、双龙片区;江海区方面主要分布在高新区、礼乐片区及江翠路旧改地块;新会区方面的重点依然是枢纽新城片区,该片区有2宗商住用地计划供应。

“部分地块因其独特的地理位置、周边配套或潜在的开发价值而值得关注。”张镇兰分析,蓬江区港口二路东侧金海湾南侧地块位于城市中心的成熟板块,周边多条主干道接驳,出行便捷,生活配套齐全,且地块东临西江,拥有江景资源,实属难得。

同样类似的还有蓬江区滨江大道与陈垣路交叉口地块,位于滨江新区核心地带,邻近广中江高速、滨江快线,交通便利,且东邻西江,江景资源卓越,适宜打造高品质江景房。地块附近已有紫茶小学滨江校区等,教育设施配套优越。

“此外,枢纽新城厚德路北侧、新会华侨实验小学东侧地块和枢纽新城今华路南侧、新会华侨实验小学东北侧地块也值得关注。两宗地块均位于枢纽新城内,与新会华侨实验小学仅一路之隔。对于注重教育的购房者来说,这是一个极具吸引力的选择。同时,地块邻近今华路和厚德路,距离江门站仅2公里,无缝连接大湾区核心城市。江海区江翠路162号地块也不错,该地块位于江海核心区地段,位置十分优越,且周边成熟小区众多,配有溜头市场、银泉市场、天鹅湾市场等多个肉菜市场,生活气息浓郁,生活非常便利,满足全方位生活配套。”张镇兰认为,以上地块均拥有较好的资源及配套,因而较看好其出让前景。

杨东卉也告诉记者,此次新会区枢纽新城2宗“待嫁”商住用地以及蓬江区港口二路东侧金海湾南侧地块、滨江大道与陈垣路交叉口地块值得关注。“前者是时下新会楼市最热门的区域,后者不但地理位置优越,更拥有稀缺的江景资源,相信会受到开发商的青睐。”杨东卉说。

邓桐棠则非常看好蓬江区摩根国际旁、江海区江翠路162号以及新会区华侨实验小学旁边等多宗地块。“这些地块普遍位于市区成熟居住区或核心区核心地段,同时出售的地位面积适中,适合开发商资金投入,只要开发商的户型设计迎合客户需求,销售前景可期。”

## 江门土拍市场或将回暖

那么,对于今年商住用地的出让前景,业内人士如何看待?

张镇兰预计,随着近期推出的一系列利好政策,进一步降低了购房的门槛和减轻了购房负担,吸引了更多潜在购房者入场,使得更多家庭能够实现购房梦想。“其次,在宏观经济环境逐渐改善的背景下,消费者信心得到恢复,从而提升了对大宗商品的消费意愿。这一系列的改善,推动了需求的释放,同时亦将带动土拍市场的回暖。”张镇兰如是说。

邓桐棠则表示,楼市正在逐步回暖,随着商品住房成交量回升,一定会带动开发商拍地的热情,特别是蓬江区的去库存月份已降至合理水平,也急需新盘入市,相信位于蓬江区的商住用地会有更多开发商青睐。同时,据其观察,近一个月一线土拍市场趋向火热,江门土拍市场或将回暖。

杨东卉也告诉记者,随着利好政策的不断释放,存量房的持续去化以及地块质量不俗,预计土拍市场能有所期待。他认为,未来提供更多位置优越、利润空间较大、可操作性强的地块将更受房企青睐。“同时,也建议相关部门可以加强对地块的规划,根据土地优势、区域发展来制定设计计划,以进一步符合开发商的需求。”



位于新会区的枢纽新城厚德路北侧、新会华侨实验小学东侧地块(地块一)和枢纽新城今华路南侧、新会华侨实验小学东北侧地块(地块二)。

## LPR今年第三次下调 江门房贷利率创新低



LPR再下降,利好江门楼市。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)10月21日,LPR再下降。记者走访市场了解到,本地银行房贷利率首套房利率最低可达3.0%,创下新低。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2024年10月21日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.1%,5年期以上LPR为3.6%,比起上月下降了25个基点。

这是继今年2月及7月下调后,LPR第三次下调。据统计,今年以来,央行对LPR进行了不对称调整,其中1年期LPR在7月、10月下调了2次,累计下降了35个基点,而5年期LPR报价则分别在2月、7月和10月下调过,累计下降了60个基点。这也意味着,江门房贷利率创下新低。据了解,江门多家的商业银行

首套房、二套房房贷利率基本为LPR-60BP,本次调整落地后,本地银行房贷利率首套房、二套房房贷利率降至3.25%到3.0%;对于资质较好的客户,部分银行首套房房贷利率可低至3.0%。

业内人士分析,LPR下调之后,存量和新增房贷利率将进一步降低,将更好地降低居民住房消费负担,促进房地产市场止跌回稳。以商贷额度100万元、贷款30年、等额本息还款方式计算,此次LPR下降25个基点,月供将减少141.5元,累积30年月供减少5.1万元。“对购房者来说,利率下调后购房可以享受更低的房贷利息,购房压力再度减小,对刚性需求和改善型需求的释放有促进作用。”美智地产市场研究中心总监张镇兰说。

## 公积金小课堂

### 申请办理单位缴存登记 注销条件是什么?

问:申请办理单位缴存登记注销条件是什么?

答:单位发生合并、分立、撤销、解散或者破产的,应自发生上述情况之日起30日内由原单位或者清算组织办理注销登记手续。原单位或清算组织授权经办人办理职工住房公积金账户封存及转移手续后,再办理缴存登记注销。

问:申请办理单位缴存登记注销需要哪些材料?

答:《江门市住房公积金单位账

户注销申请表》、单位经办人身份证件,单位合并、分立、撤销、解散或破产等材料原件,包括上级单位或主管部门批准合并、分立、撤销、解散或破产等文件,人民法院裁定破产清算的文件,工商部门责令关闭、注销工商登记的文件等。

问:可通过哪些途径办理?

答:可通过“粤商通”APP、广东政务服务网线上办理,也可到住房公积金归集业务承办银行网点现场办理。(陆沿任)

## 江发·翡翠观澜首届城市封面 摄影大赛作品火热征集中



江发·翡翠观澜项目环境优美,吸引了许多摄影爱好者。

为了全面展示江门的城风貌及美好人居环境,凸显项目的设计风格 and 高品质建设标准,本月,江发·翡翠观澜启动了主题为“江门封面·大美观澜”的首届城市封面摄影大赛。

本次摄影大赛以“江门封面”“大美观澜”为拍摄主题。其中,“江门封面”主要展示江门城市之美,要求选取你心目中能够代表江门这座城市文化和内涵的建筑物、文旅景区、自然资源等,要大气宏观,有鲜明的代表性,体现江门宏伟壮观之美。“大美观澜”主要围绕江发·翡翠观澜的建筑立面、园林景观、产品细节、样板房、下沉式会所、物业服务等场景进行拍摄,展现楼盘的精髓细节之美。

本次活动主要通过向活动主办方发送照片的形式进行参与。截至目前,主办方收到了近百批摄影爱好者发送过来的作品。摄影发烧友梁先生表示,早在样板房开放之前,他就十分关注这个高端项目,国庆假期来到现场看了以后,很受触动。“江

发·翡翠观澜项目环境优美、会所大气,户型设计也是别具一格,目光所至都是美景,值得好好拍摄!”梁先生说。

据了解,自活动启动以来,受到许多摄影爱好者的青睐,纷纷拍摄精美照片参加比赛。本次摄影大赛前期作品征集将于本月29日结束,有兴趣的摄影发烧友可以积极参与(具体参与方式详见“江门日报”官方微博公众号10月1日晚推送的第一条微信)。

本次摄影大赛以专家评选为主,同时也将通过网络评选产生“最高人气奖”,网络评选投票将于11月上旬开启。专家评选方面,奖项将分别设置“江门封面奖”一、二、三等奖,最高奖励1500元现金及礼品一份;“大美观澜奖”一、二、三等奖,最高奖励1000元现金及礼品一份。网络投票将评选出前20名获奖人奖,其中人气最高的作品奖励1000元现金及礼品一份。(文/图 红林)