

# 江发地产幸福家分享会举行 满足群众新需求 助力城市新发展

为助力江门构建房地产发展新模式，满足侨乡人民群众对优质住房的新期待，10月30日，江门市和兴置业发展有限公司（以下简称“江门置业发展”）在蓬江区万达嘉华酒店举办江发地产幸福家分享会活动，分享品牌故事，传递国企情怀。市政府、市直相关部门单位领导，蓬江区政府、相关职能部门、相关镇（街）领导，市属三大平台国企、行业协会、金融机构、新闻媒体代表等约200人参加活动。

文/图 陆陆任 梁佳欣



↑江发地产与华为签订战略合作协议。

←江门置业发展通过品牌分享会活动，传递地方国企情怀。

体现了地方国企更好服务江门、服务侨乡人民的担当。

## 携手华为 开启智能家居新篇章

活动现场，记者留意到以“幸福家”为主题，通过精心布置的展陈、极具创意的节目表演，深情讲述江门置业发展两年来走过的不凡历程，传递着地方国企与城市共成长、用心用情打造幸福家园的情怀与初心。其中，江发地产概念宣传片《拾光》，以江门“中国侨都”与“中国舞蹈之城”的美誉为灵感，以江门城市地标、江发地产各大项目为主线，穿插舞蹈元素，通过讲述一位归侨游子与知性舞者在江门邂逅并相爱的故事，巧妙地展现江门城市文化底蕴与幸福人居生活，给全场宾客留下深刻印象。

本次活动的其中一大亮点，就是江发智能家居系统的亮相。

随着深中通道开通，江门已全面迈入“大桥经济”时代，江发地产同样紧抓机遇、顺势而为，助力谋划“深江合作”发展新篇章。

在智能家居领域，江发地产与来自深圳的科技巨头——华为终端有限公司建立了前期良好合作关系，江发地产的新一代住宅

产品已率先应用华为全屋智能家居系统，以科技赋能带给业主更加舒适的居住体验。

活动当天，华为终端有限公司广东全屋智能业务总经理孙远航针对华为在全屋智能领域的最新科技成果，以及如何为江发地产项目赋能进行了分享。

在全场领导嘉宾的见证下，华为终端BG大中华区副总裁陈俊波与江门发展集团党委委员、副总经理、江门置业发展董事长卫星正式签署全屋智能家居战略合作协议。江发地产与华为将紧跟房地产行业智能化发展新趋势，在项目设计、居住体验上更加注重科技与人文的融合，孵化出更多空间智能化解决方案，为产品迭代注入全新动力，开启“数智生活”崭新篇章。

同时，为回馈广大市民的厚爱与支持，活动中，江发地产6大在售项目联袂发布了新一轮优惠方案，为广大市民提供特价购房、大额车位券、物业费减免等多重购房优惠，并针对教师、医护群体推出特惠团购方案，让购房者实实在在得到实惠，进一步传递国企温情、促进住房消费，助推我市房地产市场平稳健康发展。

## 展望未来 满足群众对优质住房的新期待

市委十四届七次全会指出，要加快构建房地产发展新模式，系统推进好房子、好小区、好社区建设，满足侨乡人民群众对优质住房的新期待。

活动期间，江门发展集团党委书记、董事长张义栋在致辞中表示，江发出品必属精品，江发地产值得信赖。江门置业发展要承接发展大势、争时代先机、显国企担当，为广大江门市民描绘出更加美好的城市生活蓝图，为江门发展添砖加瓦，为发展江门锦上添花。

市国资委党委委员、副主任林劲松则提到，希望江门发展集团、江门置业发展立足新发展阶段，以高度的责任感和使命感紧抓机遇、奋楫争先，充分顺应市场需求的多元化趋势，以利惠民为宗旨，不断丰富住宅产品类型，让国企建设的好房子更有特色、更有温度，为广大市民提供更灵活多样的居住选择，以地产业务高质量发展助推江门市建设高质量发展。

雄关漫道真如铁，而今迈步从头越。站在新起点上，江门置业发展将坚守国企初心，一如既往地精雕细琢产品，创新营销方式、做好服务口碑，为江门人民筑造更多美好“幸福家”，续写敢为人先、勇立潮头的地方国企发展新篇章。

# 3天连挂4宗商住用地 为何江门迎来挂地小高潮？



编号为JCR2024-164(江海10)号的商住用地位于江海35号地规划五路和龙湖路交界东南侧。

上周，我市迎来一波挂地小高潮，3天内连挂4宗商住用地，吸引了许多人的目光——先是江海35号地两天内接连挂出3宗商住用地，然后是1宗位于新会区罗坑镇中心区迎宾东路北侧的商住地块挂牌，为何我市迎来挂地小高潮？这些地块质量如何？记者对此进行调查。

文/图 江门日报记者 陆陆任

## 土拍市场热起来

10月23日，编号为JCR2024-164(江海10)号的商住用地挂牌，拉开了本次挂地小高潮的序幕。据悉，该地块位于江海35号地规划五路和龙湖路交界东南侧，即力高嘉宏君逸府南侧相邻，地块面积约20980平方米，起拍总价15230万元，起拍楼面价约3300元/平方米，将于11月22日9时竞拍。

该地块位于高新产业园新城，离今年建成投用的景贤初中龙溪湖校区、龙溪湖公园不远，周边有江悦城·公园里、力高嘉宏君逸府、华翠苑等项目。

一天过后，江海35号地又接连挂牌两宗商住用地，均位于外海板块金瓯路北侧。其中编号JCR2024-165(江海11)号地块位于临江路与金瓯路交界西南侧，即外海港澳码头西侧，地块景观资源优越，临近西江，起拍楼面价3000元/平方米，起拍总价11750万元，将于11月26日9时竞拍。另一宗商住地块位于连海路东侧，地块面积约30893.33平方米，起拍总价22245万元，起拍楼面价3600元/平方米，将于11月26日9时竞拍。

目前，外海板块在售项目主要有新旅学仕府、融信中骏学院府、冠利江湾国际等，其中冠利江湾国际已进入清盘阶段，新旅学仕府首期房源也所剩不多。

10月25日，新会区一宗位于罗坑镇中心区迎宾东路北侧的商住用地挂牌，面积约0.7万平方米，起拍总价1474元/平方米，折合起拍楼面价约888元/平方米，将于2024年11月26日9时起拍竞拍。

## 地块质量普遍不错

那么，为何此时江门会迎来挂地小高潮？

江门市房地产中介行业协会会长杨东升分析，一是9月24日以来，央行、住建部、财政部、金融监管总局等多部门联合持续释放政策利好，针对房地产市场推出一揽子增量政策，推动房地产市场止跌回稳。同时，地方政府相继推出消费补贴、购房补贴等利好政策，让一直处于低迷状态的房地产市场在金秋十月火了一把。二是相关部门提出要坚持坚持统筹谋划、因地制宜、创新驱动，从好标准、好设计、好建造、好建材、好服务等方面系统推进“好房子”建设，推动“中国建造”高质量发展。“在这样的情况下，我市顺势推出了优质的商住用地。新挂牌的商住用地容积率低，起拍价合理，地块位置好，可以充分利用新规设计建设更高品质的产品。以江海35号地一连挂出三幅地块为例，一是便于片区规划与产品统筹，二是区域的房地产市场都是旧规产品，需要新的产品来迎合客户需求。”杨东升说。

地块质量方面，长期关注江门土拍市场的美智地产市场研究中心总监张镇兰告诉记者，江海35号地处于高新区，临近龙溪湖公园，周边已有多个小区和即将投用的景贤初中龙溪湖校区，区域未来发展潜力较大，而JCR2024-165(江海11)号地临近西江，景观资源优越，周边教育配套丰富，有高新一小、中港英文学校等，未来可期。

嘉毅地产总经理邓桐棠说，本次挂牌、出让商住用地质量普遍不错，除新会区罗坑镇中心区的商住地块外，其他地块均位于新开发的住宅区域内，周边生活配套趋向完善，特别是外海区域入住率高，生活和商业气息浓厚，值得期待。

这些待价而沽的地块，未来前景如何？张镇兰认为，近期，中央和地方都出台了一系列优化政策，为江门的房地产市场注入了活力，带动楼市回暖。同时，也给房企投资带来了信心，预计未来市场将逐渐向好，房企的拿地意愿或有所增强，这几宗商住用地前景可期。

邓桐棠则提到，从竞拍起始价格来看，较前几年同地段商住用地竞拍起始价格有一定回落，性价比明显，再加上土地总价不高，对于中小开发商具有吸引力。同时，第四季度推出的地块大多比较优质，预计将受到开发商的关注，成交几率较高。

## 相关新闻

# 逾3.75亿元！ 新会银海集团 拍得新会枢纽新城靓地

10月30日，新会枢纽新城一商住用地成功出让。江门市新会银海房地产有限公司（以下简称“新会银海集团”）以总价37552.2804万元，竞得新会区枢纽新城今华路南侧、新会华侨实验小学东侧地块，折合楼面价约4050元/平方米。

据悉，此次挂牌的地块位于枢纽新城，用途为城镇住宅和商业服务业用地，出让建设用地面积46360.84平方米，起拍总价为37552.2804万元，本次竞拍以底价成交。

记者了解到，这是新会银海集团继银海·怡福、博荟、银海·怡福·峰荟、银海·盛汇天际（一期、二期）、新江大融城等项目后，在枢纽新城布局的第六子。从地理位置来看，该地块西侧是新会华侨实验小学，周边还有正雅学校、梅江农业生态园等，位置十分优越。

在多位业内人士看来，这宗地块成交可以说是意料之内。美智地产市场研究中心总监张镇兰分析称，这宗地块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，能无缝连接大湾区核心城市，地理位置十分优越。（李银换）

# 存量房贷利率下调落地，我市“房贷一族”迎减负 一觉醒来每月房贷少了

“调了，房贷利率从4.85%降到了3.65%。”在滨江新区购买了新房的小端表示，自己一早起来就迫不及待打开手机，查看存量房贷利率的调整情况，“调整后每个月节省了300元”。

连日来，不少购房者在社交媒体上晒出自己收到的银行短信通知，显示房贷利率已经下调，还款压力减轻。自10月25日起，存量房贷利率在我市陆续下调，吸引了许多市民的关注。记者了解到，截至目前，我市本地银行基本都下调了存量房贷利率。业内人士分析，随着银行存量房贷利率的纷纷落地以及江门房贷利率再创新低，将进一步活跃本地的房地产市场。

文/图 江门日报记者 陆陆任



房贷利率的下调促进楼市交易活跃度的提升。

## “不打算提前还款了”

“这次下调的幅度和力度真的出乎意料，一觉醒来就收到短信，存量房贷利率下调了。”市民马先生说。

2017年7月，马先生在西江悦府购买了一套房子，当时其贷款72万，贷款30年，房贷利率是4.9%，月供为3821元。随着LPR多次下调，他的贷款利率从最初的4.9%调整到了3.95%，月供每个月少了405元。而这次存量房贷利率下调，他的房贷利率又下调30个基点，降到了3.65%，月供进一步减少。

马先生告诉记者，他暂时不打算提前还

款了，之前由于理财产品利率走低，手中的余钱没有好的投资渠道，考虑到理财产品和房贷利率的利差较大，所以想提前还贷。但这次存量房贷利率下调后，一方面利差缩小，另一方面他也不想留一部分资金在手里，看看有没有新的投资机会。

“一早起来查了查自己的房贷月供，发现每个月可以节省500多元。”另一位存量房贷借款人小吴告诉记者，2016年5月20日，他在工商银行贷款购买了一套东方雅居的房子，当时贷款总额69万元、期限30年，选择了等额本息还款方式。最初，他的房贷利

率为4.9%，月供3662元。

由于的贷款重定价日在每年5月，其10月的房贷利率已更新为3.9%。“批量调整后，我的房贷利率就能从4.9%降到3.9%，直降100BP。”小吴透露，调整后，他的房贷利率降到了3.65%，每月节省506元，一年下来节省6000多元。“相当节省了一个月工资的钱，我们一直想换一个更大更好的冰箱，之前没舍得花钱买，现在可以安排上了。”小吴说。

记者调查了解到，截至目前，我市银行基本已经完成了存量房贷利率调整。值

得注意的是，尽管这次统一将存量房贷利率下调至LPR-30BP，但每个人的房贷利率却并不一样。据悉，出现这种状况的原因，一是不同银行其贷款利率有所不同，二是与重定价日有关。有的人贷款重定价日是每年1月1日，有的人则是贷款放款日。

“还有个别借款人反映，自己的存量房贷利率还没降。不要着急，这是因为银行调整的节奏不同。”据业内人士介绍，大部分存量房贷已经在10月25日完成批量调整，个别中小银行完成调整的时间可能会略晚，总体会在本月内完成。

## 促进房地产市场止跌回稳

10月21日，LPR下降，江门房贷利率再创新低。业内人士分析，随着存量和新增房贷利率进一步降低，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。

江门市房地产业协会相关负责人表示，对于已购房群体来说，存量房贷利率的下调切实减轻了利息支出，有助于减轻居民负担、激发市场活力，还将对稳定房地产市场、提振市场信心产生深远影响。当房

贷利率下调或还款压力减轻时，购房者家庭将有更多的可支配收入用于日常消费，更有可能增加在非住房领域的消费支出，如购买汽车、家电、家具等耐用消费品，以及增加在旅游、餐饮、娱乐等服务行业的消费。这将促进相关产业的繁荣和发展，形成良性循环，推动经济持续增长，提升大众生活品质。此外，新增房贷利率的下降，会让一些原本正在观望的购房者加快实现购房梦想，

从而促进楼市交易活跃度的提升，进一步推动楼市的复苏和发展。

“但需要注意的是，房贷利率下降虽然对购房者有积极影响，但也需谨慎看待。购房者在考虑购房时，除了关注房贷利率的变化外，还要综合考虑自身的经济状况、房地产市场走势、未来收入情况等要素，理性选择适合自己的购房方案。此外，金融政策的调整可能会对宏观经济和楼市产生一定影响，

购房者也应保持警惕，避免盲目跟风或过度负债。”上述负责人表示。

江门市房地产中介行业协会会长杨东升也表示，随着房贷利率下降，一是市民不会因为还贷成本过高而选择低价抛售或者提前还贷，而降低其他消费；二是会促进观望者下定决心购房，提振市场消费信心。随着政策的逐步落实和市场信心的恢复，未来江门市有望保持平稳发展。