

今年市区建设用地供应计划出炉

新会工业用地面积最大 蓬江商住用地宗数最多

4月14日,市自然资源局发布江门市区(蓬江、江海、新会)2025年度建设用地供应计划,引起了高度关注。在本次供应计划中,商住用地857亩共计15宗,其中“三旧”改造用地4宗。

与此同时,工业用地和公共管理与公共服务设施、交通等其他用地合计占总供应量比例超六成,体现我市大力支持实体经济和基础设施建设的决心。那么,今年市区计划用地有何亮点?商住用地有何特点?哪些地块比较热门?

文/图 江门日报记者 陆沿任



新会会城街道西甲村北大围工业区地块周边配套完善

新会区计划供应工业用地面积最大,共2923亩

根据数据显示,2025年度市区建设用地计划供应总量6080亩,低于2024年度。其中,商住用地857亩,商服用地175亩,工业用地4300亩,公共管理与公共服务设施、交通等其他用地748亩。

从区域来看,新会区计划供应土地面积约3657亩,是三区中连续六年计划供应土地面积最大的,其中商住用地223亩,商服用地73亩,工业用地2923亩,公共管理与公共服务设施、交通等其他用地438亩。不难看出,新会区今年的土地供应计划中,工业用地占大头,占据该区计划供地总量的八成,占据市

区工业用地的68%。

据业内人士分析,向东,有深中通道,从新会城区前往深圳只需约1个小时;向南,有黄茅海跨海通道,从江门大广海湾到横琴和澳门、香港更加方便。上述一东一南两条通道,让新会区成为环珠江口“黄金内湾”重要组成部分。毫无疑问,新会区正处在多重区域发展布局叠加、多项交通基础设施交会、多个产业发展平台集聚的重大机遇期。供应用地面积是根据市场供需来制定的,新会区供应土地面积尤其是工业用地面积位居市区第一,恰好说明该区需求量充足,

发展势头迅猛。

同时,新会区的公共管理与公共服务设施、交通等其他用地也是三区中最多的。裕隆基地产副总经理李艳芳告诉记者,新会区积极发展工业,带动了对其他类型用地的需求,包括公服用地,以支持工业区的配套服务和基础设施建设。嘉毅地产总经理邓桐燊则提到,增加新会区公服用地供应,主要还是为了满足枢纽新城的发展需求,前几年枢纽新城的楼盘密集推出,但公服配套却落后于市场需求。随着住宅陆续交付,市民纷纷入住,对公服配套有着迫切的需求。

蓬江区计划供应商住用地宗数最多,共8宗

与新会区相比,蓬江区最受瞩目的莫过于商住用地。蓬江区2025年计划供应商住用地442亩,在三区中最多,共计8宗。

对此,江门市房地产中介行业协会会长杨东卉认为,蓬江区商品住房库存量最低,截至2025年3月底,消化周期仅12.7个月,随着中央提倡建设“好房子”的建设标准出台,以及新的4.0产品深受市场热捧,新产品推出市场量价齐升,蓬江区域发展与生活配套逐渐成熟,市场需求促使该区推出更多好地块建设“好房子”。

多块靓地因位置好、配套完善受关注

那么,在市区计划供应商住用地中,有哪些值得关注的靓地?

记者了解到,今年以来,江门市区已挂牌2宗商住用地,均位于蓬江滨江新区,也在今年拟定的供地计划清单里面。其中,位于蓬江区猪乸环地段瀛昌园小区东侧、翡翠观澜小区西北侧地块已于4月9日被江门市和兴置业发展有限公司以底价32588万元摘得,折合楼面价4800元/平方米,地块面积为68亩。另外一宗则位于华安路与龙腾路交叉口东北侧地段,地块建设用地面积68688.09平方米(约合103亩),地块起拍总价68002万元,折合起拍楼面价4500元/平方米,将于5月7日9时起限时竞价。

对此,杨东卉表示,最看好的是位于华安路与龙腾路交叉口东北侧地段,园山湖公园旁的地块,该地块景观资源丰富,规模适中,楼面价在市场合理价之下,根据“好房子”建设标准,该地块适宜开发4.5代新产品,未来可期。

李艳芳则告诉记者,她比较看好以下两宗地块:一是蓬江区育德街与天福路交叉口东北侧地块,其位于蓬江区中心位置,周边有成熟的商业和教育配套,同时交通便利,地块规模适中,适合开发高品质住宅和商业设施;二是新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块,该地块位于新会区枢纽新城核心区,未来发展潜力大,周边配套设施逐步完善,地块规模较大,适合大型开发商进行综合性开发。

值得注意的是,占地100亩的蓬江区育德街与天福路交叉口东北侧地块,即丰东净水厂与耙冲三鸟市场地块(现为星蒲坊),目前地块已被成功收储。其位置优越,紧邻保利琅悦和上城摩卡,距离江门大融城也很近,是蓬江区最繁华的地段之一。同时,地块还毗邻天沙河,拥有一线天沙河景观,具备打造豪宅项目的条件和基因。

此外,今年市区计划供应的商住用地中,旧改商



位于蓬江区猪乸环地段瀛昌园小区东侧、翡翠观澜小区西北侧地块已于4月9日成功出让。

住用地成为供应重点,多个知名旧改地块榜上有名,具体包括水南岐安里、江翠路162号、会城城东侯里一期以及会城西甲上大围工业区地块。其中,水南岐安里地块占地15亩,已在今年2月正式备案,项目拟投资2亿元,建设2栋30层住宅塔楼、一座4层公共配套楼等。江翠路162号地块占地97亩,为金羚、三菱旧厂改造项目,地块临近府西片区和江海区政府,周边成熟小区众多,生活配套也十分丰富。

而会城街道西甲村上大围工业区地块,占地面积60亩,地块位于新会大道北侧、同德一路南侧、侨兴南路东侧、西甲村委会西侧,地理位置优势明显,附近有文华小学、东区学校、枢纽新城体育公园等,生活配套完善。

有业内人士分析,从此次供应的旧改商住用地来看,大多数都是位于成熟的区域内,一来可以盘活存量,二来可以迎合市场需求。

今年商住用地出让前景可期

对于今年商住用地的出让前景,业内人士如何看待?

杨东卉预计,今年土拍市场依然是国企为主力

相关新闻

起拍总价约6.8亿元 蓬江滨江新区一宗商住用地挂牌

江门日报讯(记者/陆沿任)近日,蓬江区一宗商住用地挂牌出让。地块位于滨江新区,起拍总价约6.8亿元,拟于5月7日9时限时竞价。

据悉,江门市JCR2025-45(蓬江11)号地位于蓬江区华安路与龙腾路交叉口东北侧地段,用途为住宅、商业用地,建设用地面积68688.09平方米。

本次国有建设用地上挂牌出让设有挂牌底价,挂牌起始价为人民币68002万元。根据规划条件,该地块要求容积率为1.0—2.2,计算容积率建筑面积为68688平方米至151114平方米,其中商业设施计算容积率建筑面积≤30223平方米(即商业设施计算容积率建筑面积占计算容积率总建筑面积比例不超

过20%)。

按容积率计算规定,住宅建筑标准层中,本层阳台、入户花园投影面积总和不超过除阳台、入户花园外的标准层面积18%的部分,其投影面积不纳入计算容积率建筑面积;超过18%的部分,其投影面积全部纳入计算容积率建筑面积。住宅建筑首层用作建设停车库的建筑面积,不纳入计算容积率建筑面积。

根据其他要求,该地块开发建设期间,建议选取蓬江区区属施工企业承建,促进蓬江区建筑业高质量发展。地块开工后3个月

内在统计平台入库入统、住宅全装修销售比例不低于50%,促进蓬江区房地产业高质量发展。

地块位置得天独厚,北面直望一线园山湖景观,西侧则是江门体育中心,湖景对面就是“湾区之眼”商业街,目前餐饮、健身、生鲜超市业态已经入驻开业,生活氛围越来越浓厚。



江发中交·悦山湖B8号楼顺利完成主体结构封顶。

内竣工交付的建设任务,以卓越品质兑现业主的美好期待。(文/图 红林 梁佳欣)

江门市区2025年度商住用地供应计划清单

蓬江区

地块位置	用地面积(亩)	容积率
育德街与天福路交叉口东北侧地块	100	2.3
猪乸环地段 瀛昌园小区东侧 翡翠观澜小区西北侧	68	1.5
华安路与龙腾路交会处东北侧地段	103	2.3
石头路西侧 范罗冈华盛小学南侧地段	23	2.3
规划嘉和路和潮连大道交界西北侧地块(C片区)	43	2.5
经五路和纬三路交界东南侧地块(C片区)	20	2.0
规划嘉和路与环岛路交界东南侧地块(B片区)	70	2.5
江华路与东华路交会处西南侧地段(水南岐安里)	15	3.2

江海区

地块位置	用地面积(亩)	容积率
江海区4号地地块一	47	2.2
江海区35号地地块	48	2.2
江翠路162号	97	2.2

新会区

地块位置	用地面积(亩)	容积率
会城城东侯里一期地块	25	2.9
司前镇迎宾北路东侧地块	56	2.5
枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块	82	2.5
会城西甲上大围工业区地块	60	2.5

公积金课堂

如何办理住房公积金单位缓缴业务?

问:申请办理江门市住房公积金单位缓缴业务的条件是什么?怎样申请?

江门市住房公积金管理中心:单位连续三年亏损,缴存住房公积金确有困难的,经职工代表大会或工会讨论通过,向市住房公积金管理中心提交申请,经市住房公积金管理中心审核、市住房公积金管理委员会批准后,可以缓缴住房公积金。

问:申请办理江门市住房公积金单位缓缴业务需要什么材料?

江门市住房公积金管理中心:一、《江门市住房公积金缓缴、降低缴存比例申请表》;二、单位职工代表大会或工会的决议和公示情况;三、缴存住房公积金确有困难的材料,包括单位财务报表、工资报表、第三方审计报告或有关部门核定为困难单位的材料原件。

问:申请办理江门市住房公积金单位缓缴业务可通过哪些途径?

江门市住房公积金管理中心:线上可通过“广东政务服务网”(https://www.gdzwfw.gov.cn/)办理;线下可到住房公积金归集业务承办银行网点现场办理。

(陆沿任)