

江门楼盘，“侨韵”渐浓

侨乡元素成“好房子”新赛道



越来越多楼盘把侨乡元素融入设计当中。

上周末，位于北新区的保利琅瓏营销中心门前车水马龙，现场人流如织，诚意登记数据一路飙升。一位现场登记的购房者站在门楼前，看着融入碉楼元素与葵艺纹理的景墙，感慨道：“这些元素让我有了回家的感觉。”不少看房者也纷纷驻足，在《金树侨影》壁画前拍照留念。

保利琅瓏的侨乡元素，并非孤例。近年来，越来越多的江门楼盘开始在设计中深耕侨乡文脉，将碉楼的挺拔、满洲窗花的斑斓、疍家水乡的灵动等本地特色元素，将文化符号转化为建筑语言，融入现代人居空间。这股“侨味”设计风潮，正成为江门楼市吸引眼球的新现象。

文/图 江门日报记者 陆沿任

现象溯源

多重因素催生“侨味”楼盘

那么，为何越来越多开发商把侨乡元素融入楼盘设计当中呢？

美智地产市场研究中心总监张镇兰告诉记者，近年来，江门明确提出“房地产+”模式，着力构建“好房子、好小区、好社区、好城区”。2025年出台的《关于支持“好房子”规划设计的实施意见》，为高得房率、空中花园等创新设计提供了制度空间。新规下的4.0项目，在配套、品质、实用率等方面的附加值高，带动市场消费升级。正是在这样的政策背景下，开发商有了更大的创新空间去深耕文化内涵。

在江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理谢慕贞看来，江门有许多港澳同胞和海外侨胞。“看过世界，故乡风景独好。”如今，越来越多侨胞选择返乡置业。数据显示，江门境外人士购房比例近年来有所提升，侨胞们带回来的不仅是购房款，更有对故土文化的深切眷恋——他们希望看到现代化的住宅楼，以及一个能唤起乡愁、承载记忆的家园。楼盘设计中融入碉楼、满洲窗、骑楼等侨乡元素，恰恰回应了这一精神层面的深层需求。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉表示，2024年以来，一批全新4.0住宅项目集中入市。以2024年为例，江门新规产品（含4.0住宅）去化率达53%，显著高于传统产品30%的去化率，网签均价比普通产品高约52%。高品质住宅的溢价齐升，为开发商在设计层面加大投入提供了信心和资金保障。于是，一个良性循环正在形成：政策支持品质提升—品质提升吸引侨胞置业—侨胞置业反哺本地楼市—楼市信心提振，进而推动更多高品质产品入市。

展望未来

楼盘如何做出纯正“侨味”

热潮之下，亦有隐忧。当前，融入侨乡元素已成为江门楼市的新赛道，但同质化竞争的风险也随之浮现。江门正推动政策从单一空间优化转向全方位品质提升，未来楼市需要超越“符号堆砌”的初级阶段，在建筑设计、工艺品质、服务体验等维度打造差异化优势。

近年来，江门先行先试，以“江门规划、江门设计、江门建筑、江门制造、江门服务”五位一体协同发展，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，积极构建房地产发展新模式，建成一批得房率高、服务品质全面升级的“好房子”。在这条品质提升的路上，融入侨乡元素的本地化设计，无疑是既契合城市特质、又回应市场需求的特色路径。

值得欣喜的是，行业的进阶探索已在进行。如保利琅瓏的设计实践就颇具启发性——不是生硬地摆放侨乡元素，而是将新会学宫、立园花藤亭、梁启超故居等文化地标重构为社区日常空间，让文化在生活场景中“活过来”。这个案例表明，真正的“本地化”不是符号的堆叠，而是文化肌理与现代生活的深度融合。

展望未来，江门侨乡元素楼盘的发展路径正愈发清晰。一是融合深度将不断加深。从“符号点缀”走向“空间叙事”，设计师将不再满足于在景观节点中摆放侨乡装饰，而是将侨乡文脉转化为整个社区的空间剧本，让每一处转角都讲述一段侨乡故事；二是市场格局将加速分化。随着高品质住宅供应持续增加，产品力竞争将更加激烈。能够真正理解侨乡文化、做出差异化设计的项目，将在市场竞争中获得更多溢价空间。而简单“贴标签”式的项目，则可能面临去化压力。

江门职业技术学院教授宋旭民建议，可通过校企合作、设立专业课程等方式，培育一批“懂乡情、知文化”的本土建筑师和设计师，让他们既精通现代建筑语言，又能深刻理解侨乡文化肌理，为侨乡元素楼盘提供源源不断的创作力量。同时，完善政策激励，建立侨乡特色设计评价标准。此外，建议将侨乡元素设计的深度和品质纳入“好房子”评价体系，对设计水平高、特色鲜明的项目给予政策倾斜。

杨东卉表示，江门已出台《关于支持“好房子”规划设计的实施意见》，在户型、得房率等方面给予了充分的制度支持，但针对“侨乡特色设计”本身仍缺乏配套的激励和评价机制。目前，“侨乡好房子”更多的是开发商的自主探索，尚未形成系统性的政策引导和行业标准。因此，她建议可以充分发挥江门在规划、设计、建筑、制造、服务方面的全链条优势，以“好房子”驱动上下游产业协同，形成从文化挖掘到设计落地再到品质交付的完整闭环。

放眼未来，随着“人民设计师”制度的深入推进、专业人才体系的逐步完善、市场化格局的加速形成，融入侨乡元素的楼盘设计，正从潮流变为趋势，为江门“好房子”建设注入独特的文化灵魂。

“侨韵”入宅

楼盘纷纷演绎侨乡元素

上周末，记者来到保利琅瓏营销中心，现场人流如织。记者发现，这个楼盘的特点是那些“长”在建筑里的侨乡元素。

入口处，保利琅瓏的主入口门楼以新会学宫为蓝本打造，宽39.8米、高12米，规模宏大，气势恢宏，体现侨乡传统建筑礼制；步入接待大堂，一幅巨型壁画《金树侨影》占据中轴，将梁启超故居、小鸟天堂榕树与骑楼倒影相互融合，采用金箔镶嵌、螺钿等非遗工艺，向观者讲述侨乡故事。

会所区域内，观澜水院匠心再现开平立园花藤亭与洋池水景，紫荆花影倒映碧波间，让非遗风华成为触手可及的日常风景，而“怡堂书院”则复刻梁启超家族的怡堂书室，以9米挑高致敬“一门三院士”的文脉传承。

从新会学宫到碉楼元素，从葵艺编织到满洲窗花，保利琅瓏将侨乡符号融入每一处空间。这股“侨味”设计风潮，正成为风靡江门楼市的新举措。

放眼江门，融入侨乡元素进行设计的楼盘已不在少数，而且各自都有独特的演绎之道。

在蓬江，保利琅瓏隔壁的一个楼盘同样深耕五邑元素。其设计以新会千年学宫为脉络，以“学宫文心”的书院格局传承江门千年文脉；门墙融合了江门非遗葵艺元素，运用现代设计手法演绎传统构造以及制式；结合“晚渡商埠”场景的呈现，还原江门晚渡趁圩的热闹景象。在开平，汇峰天峻一期融合侨乡文脉，汲取岭南、侨乡、疍家文化元素，打造酒店式港湾入口、碉楼观景舞台，设计细节包括疍家船篷屋檐、迎宾水景“舟泛涟漪”、满洲窗景墙，营造“归家即度假”的仪式感。位于滨江新区的楼盘远洋天成则融合五邑华侨文化打造了多个景观特色，例如中式大门、下沉式会所、流瀑景墙、中式庭院景观等。不难发现，一批融入侨乡元素的楼盘如雨后春笋般出现。

有楼盘以新会学宫为蓝本进行打造主入口门楼。

溢价率达26.6%

台山一宗商住用地以3837万元成交



地块位于台城东区。

江门日报讯（文/图 记者陆沿任）5月18日，江门土拍市场迎来今年首宗溢价成交的商住用地。位于台山市台城东区的一宗商住地块，经过两家房企竞价，最终以3837万元成交，溢价率达26.6%。

该地块编号为江门市JCR2026-75（台山17）号，位于台山市台城东区DO03-05-02地块，出让建设用地面积为5986.31平方米，挂牌起始价为3031万元。公共资源交易平台显示，共有2名竞买人参与本次竞

价，经过多轮报价，最终报价定格在3837万元，比挂牌起始价高出806万元，由台山市东城房地产开发有限公司竞得。

从区位来看，该地块地处台城东区，周边居住氛围渐浓，配套设施逐步完善，具备一定的开发潜力。业内人士指出，作为今年我市首宗溢价成交的商住用地，该地块的成功出让释放出积极信号：在市场调整期，本土房企对优质地段的关注度正在回升，拿地意愿有所增强。

观江海·龙溪书院营销中心对外开放



观江海·龙溪书院融入了一线龙溪湖景。

5月18日，观江海·龙溪书院营销中心正式对外开放。作为江海高新区4.0高端住宅项目，该项目凭借一线龙溪湖景、全龄优教环伺、国企匠心筑造三大核心价值，精准抓住城市高净值人群的改善型需求。

据悉，本次推出的户型涵盖126平方米、152平方米、215平方米三种，其中215平方米的环幕大平层拥有约8.2米阔景横厅及270°视野，可揽龙溪湖风光；152平方米为奢阔四房，拥有双套房布局；126平方米为品质四房，拥有专梯专户。项目还配套建设下沉式高端会所，内设健身房、瑜伽室、棋牌

室、KTV、私宴厅、四点半学堂、禅意茶室七大主题空间，打造高阶社交主场。

据了解，该项目一经亮相便受到市场高度关注。开放当日，营销中心迎来许多改善型购房者的咨询。业内人士认为，凭借一线湖景资源、全龄教育配套及国企品牌，该项目有望成为江海区高端人居的新名片。

在区位配套方面，该项目附近有景贤实验学校，可覆盖从幼儿园到高中的15年全龄教育。项目方表示，本次首开限量140套，其中126平方米的户型仅32套。

（文/图 红林）

省4万佣金，还帮接孩子放学

台山博富·福美城推出购房新举措



博富·福美城推出的购房新举措受欢迎。

近日，位于台山市高品区的博富·福美城推出“省4万补2万送2万”购房新举措，备受当地消费者瞩目。其通过取消渠道佣金直接让利业主，并创新开展免费接孩子放学服务，将服务延伸至业主家庭的日常所需。

所谓“省4万”，就是把原来付给中介渠道的4万元佣金直接从房价中减去。过去，台山楼市一些项目的分销佣金一度飙到8%至10%，畸高佣金不仅增加了交易成本，也扰乱了市场。去年9月，台山出台“限佣金”规定，规定分销佣金比例在3%至5%之间，并鼓励房企将节省下的佣金让利给购房者。此次博富·福美城率先探索“去渠道化”，正是对“限佣金”的进一步落实。

与此同时，项目还推出“补2万”安家补贴计划，购房后直接赠送12件套高品质家具、家电等家私，降低入住成本；“送2万”则精准切入家庭教育这一高频刚需。活动期间购房的业主，其适龄子女入读东晖小学，可享受总价值2万元的“未来社区+”成长护航礼包。其中，一年级新生享受“430接放学”专属服务——下午放学后，由博富物业安排专人从学校接回孩子，在社区内台山中心图书馆、“冠军荟”会所悦读馆、国学堂等空间安排课后照看，家长下班后直接回小区领娃。二年级至六年级学生则享受校车专线全额报销服务，专车专线直达，免去转车、绕路等奔波。

（文/图 红林）