

台山开平鹤山恩平四地房地产市场上半年情况如何？ 解读楼市“期中考”成绩单

房地产是国民经济的支柱产业，为拉动经济稳定增长作出巨大贡献。

今年以来，我市坚持“房住不炒”、因城施策，支持刚性和改善性合理住房需求，积极做好保交楼、保民生、保稳定工作，一季度前期积压的购房需求集中释放，带动房地产市场有所改善，二季度房地产市场逐步回归常态化运行，上半年，房地产市场总体呈现企稳态势。1—6月，我市一手住宅成交超2.7万套，同比增长18.5%，取得了不俗的成绩。

上周，本报对江门市上半年楼市深入分析，其中还对市区的楼市“期中考”成绩单进行剖析。今天，本报记者解读台山、开平、鹤山、恩平四地楼市“期中考”成绩单，让你更好地了解各地上半年楼市情况。

文/图 江门日报记者 李银焕



1—6月，我市一手住宅成交超2.7万套，同比增长18.5%

台山 置业需求从『追求低价』向『追求品质』转变

自1月8日起，内地与香港多个口岸开始分阶段有序恢复人员正常往来。自2月6日起，内地与港澳人员往来全面恢复。

在春节期间，祖籍台山的香港居民陈先生回到家乡台山过年，希望能在台山农村生活的父母买一套房子，改善生活环境。他对比了多个楼盘后，选择了博富·福美城项目。

“今年上半年，在我们项目置业的海外华侨及港澳客户挺多的。”博富·福美城项目营销管理中心执行总监赵洪斌说。

这就像一个缩影，折射出“港澳融合”“侨都赋能”助推台山房地产市场高质量发展。江门市住建局数据显示，上半年，台山一手住宅成交5959套，同比增长62.1%；成交均价6387元/平方米，同比下跌3.5%。值得一提的是，上半年台山港澳同胞及海外华侨华人购房占比高达10%，这一数据比2022年高出5个百分点。

赵洪斌表示，台山是著名的侨乡，随着“侨都赋能”“港澳融合”工程的推进，加强了江门尤其是台山与海外、港澳地区的联系，上半年叠加疫情防控进入新阶段的契机，海外华侨及港澳客户返乡置业的意愿明显增强，使得其成为上半年台山市场成交的重要组成部分，在春节和清明两大传统节日的表现尤为突出。

美智地产市场研究中心总监张镇兰分析认为，除了海外华侨及港澳客户返乡置业增多外，上半年政策给力、市民信心逐渐恢复，与此同时，台山4个纯新盘入市，带来了优秀的产品和品质，受到客户追捧，也促进一手住宅的成交。

1月23日，博富控股在台山高品质新居示范区打造的首次开盘，上半年就取得成交419套的好成绩，排名区域第三。赵洪斌分析，2023年上半年，在一系列稳增长政策的推动下，上半年台山市场信心提振，市场预期稳定，其中一季度迎来了积压需求的集中释放，2月成交数据表现尤为亮眼。

“上半年台山成交量排名前列的均是单价较高的项目，侧面说明购房者的置业需求已从‘追求低价’向‘追求品质’转变，带动了台山整体市场的增长。”赵洪斌说。

开平 港澳同胞及华侨华人购房占比达10%

今年上半年，开平一手住宅成交3130套，同比增长27.5%；成交均价6758元/平方米，同比下跌3.9%。值得一提的是，上半年开平港澳同胞及海外华侨华人购房占比高达10%，这一数据比2022年高出7个百分点。

张镇兰认为，同比增长的背后，一方面，是在行业政策利好和经济复苏的带动下，前期积压的置业需求得到集中释放；另一方面，是港澳和侨胞客户的返乡置业也促进了市场的回暖。

江门市房地产中介服务行业协会会长、裕隆基地产总经理杨东卉表示，目前开平房价比较合理、平稳，住房压力相对也比较小；开平市是中国建筑之乡，建筑质量也有保障；旅游资源丰富、特色美食众多，赤坎华侨古镇这个文旅“新引擎”将带来更大的发展空间。整体而言，在开平置业压力相对较小，而生活幸福指数较高。

近年来，开平厚植产业发展沃土，先进装备制造业、水暖卫浴产业、生物医药健康产业、建筑产业、文旅产业等产业兴旺发展。产业，不仅是经济发展的支撑，更能为城市带来人口红利，吸引着越来越多的青年人才落户置业，助推房地产业高质量发展。今年上半年，受经济重启，以及当前房贷利率降低、房企优惠促销等利好影响，开平市民购房信心逐渐恢复。

市民邱先生是开平水口人，今年上半年于三埠街道买了一套房。“附近的教育配套和生活配套都不错，交通便利，生活便捷。”邱先生说。

春江水暖鸭先知。房企对市场回暖有更早的感知。水口碧桂园·凤凰台相关负责人介绍，2021年，水口碧桂园·凤凰台开盘以来，首推3幢、5幢已售罄，目前在售2幢一字楼142平方米大四房，也获得市场认可。上半年以来，项目来访量和成交量同比有明显的增长。

“开平是著名侨乡，有众多侨胞在海外，今年上半年，港澳同胞及华侨华人返乡置业的特征较明显，这也促进了一手住宅的成交。”杨东卉分析道。

鹤山 房地产市场逐渐回归真实需求

上半年，鹤山一手住宅成交2649套，同比下跌26.3%；成交均价为6795元/平方米，同比增长1.2%。

在其他县(市、区)上半年一手住宅成交量同比均有所增长的情况下，为何唯独鹤山的成交量同比下跌？

这可以从鹤山房地产市场的特点说起。作为对接广佛都市圈的“桥头堡”，鹤山毗邻广佛的地缘优势持续增强，城市发展日新月异，区位优势极具竞争力，交通四通八达，到广州1小时车程，到佛山40分钟车程，到中山珠海1.5小时车程。正因如此，鹤山在很长一段时间里，成为粤港澳大湾区购房者投资置业的重要选择。

今年上半年，鹤山春江明月成交163套，排名区域第二名。该项目营销相关负责人介绍，自项目推出以来，产品不仅得到鹤山本土置业者的关注，更吸引了来自广州、佛山等粤港澳大湾区城市置业者的青睐。一直以来，外区客户占比近六成，今年上半年这一占比有所下降。

窥一斑而知全貌。广佛等外地客户是鹤山房地产市场的重要组成部分，然而，今年上半年这部分客户正在流失。

“在‘房住不炒’的主基调下，鹤山房地产市场的外区客户有所减少，市场逐渐回归真实需求。”张镇兰一语中的，道出上半年鹤山一手住宅成交量同比下跌的原因。

据鹤山市住建局数据显示，上半年鹤山市一手住宅的成交中，本地户籍购房占比37%，外地户籍购房占比63%。2020年、2021年，鹤山市外地户籍购房占比为75%，2022年外地户籍购房占比下降至65%，2023年上半年外地户籍购房占比进一步下降至63%。由于鹤山房地产市场属于“外向型”，外地客户占比减少，会整体拉低鹤山房地产市场的成交量。

面对这一现象，鹤山党委政府也在寻求有效措施，助推鹤山的房地产市场实现平稳健康可持续发展。

近年来，在品质新城、交通路网、民生设施、城市更新、产城融合、人文景观等各方面都实现质的飞跃，城市面貌焕然一新。比如，建成了鹤山市文化中心、北湖公园改造、国道G325线鹤山大雁山至桃源段改线等一系列城镇提质项目。

鹤山市住建局相关负责人表示，虽然外地投资客减少会对鹤山市房地产市场造成一定影响，但鹤山市将会继续坚持“房住不炒”政策，支持刚性和改善性住房需求，引导房企做好市场调研，合理设计户型，满足刚需和改善型的购房需求。同时，鼓励房企进一步提升房屋质量、美化小区环境、完善配套设施，建造高品质的房屋产品，提振消费信心，从而促进鹤山市房地产市场平稳健康发展。

张镇兰表示，在楼市调整的过程中，相信未来鹤山的房地产市场将实现平稳健康可持续发展。

恩平 消费节助力房地产销售

“我本来就有购房打算，遇上消费节这么给力的补贴，我和家人果断出手，改善居住环境。”在恩平一家企业担任管理人员的吴先生在消费节日期间购买了一套商品房。

今年上半年，恩平市的消费节活动一浪接一浪。今年2月20日，“潮夏·乐购”恩平消费节活动正式结束。到了4月29日，“乐购恩平·悦享生活”消费节“接棒”，延续去年的火爆势头。每阶段，对在恩平市行政区域范围内购买新建商品住房，已办理合同网签的前1000名购房者，完成合同备案及取得契税完税证明后，可申请相应补贴，共补贴新建商品房3000套。补贴标准包含面积、职称学历和工业企业外地员工补贴，可叠加补贴。按此计算，一名购房者最高可补贴可达5.3万元，可谓是真金白银的补贴。

活动第一阶段(4月29日至6月30日)，累计销售商品房889套、面积101466.9平方米，销售金额5.6亿元。消费节推动恩平消费热度持续上升，活动效果显著。在消费节助力下，上半年，恩平市一手住宅成交2966套，同比增长41.1%；成交均价5442元/平方米，同比增长0.7%。

“在政府的支持下，消费节活动确实增强了购房者的信心。”恩平碧桂园销售部负责人周俊华表示，近年来，恩平的城市建设、生态文明建设、旅游建设以及商业建设等逐步向好，企业对恩平市的区域发展及房地产市场前景有信心。

在周俊华看来，消费节活动是刺激民众消费的由头，而群众真正考虑的必然是逐渐向好的城市配套设施建设以及市场环境。

去年，恩平全年民生支出34.4亿元，城市各项民生配套设施进一步完善。对城市经济发展至关重要的教育和医疗迎来重大提升。另外，在城市规划方面，去年，恩平市自然资源局公示《关于恩平市锦江新城南区控制性详细规划方案》，对锦江新城片区作出新规划，规划发展目标为现代化高尚生活区域，锦江新城南区与北区共同组成恩平新中心区。

生态为底，山水为墨。恩平正以巩固提升国家生态文明建设示范区建设为抓手，全力打造广东绿美之城。接下来，恩平将厚植生态优势，深入打好“蓝天、碧水、净土”三大战役，保护好这如诗如画的“恩平蓝”，让恩平成为一座宜居、宜业、宜游、宜学的“绿富美”城市。

新会文华广场封顶 计划明年下半年开业

7月16日，位于枢纽新城核心的新会文华广场顺利封顶！从一纸蓝图到圆满封顶，新会文华广场仅用了一年时间，不仅全面彰显了项目的硬核实力，同时也标志着该广场开业进入倒计时，不少大型超市、酒店、餐饮、教育培训等各类知名品牌已进入深度洽谈阶段，项目计划将于明年下半年正式开业。

作为一座汇集五星级智能新鲜集市、大型餐饮酒楼、健身休闲娱乐、教育培训等于一体的多元体验中心，新会文华广场的建成，对于新会区的城市发展具有重要而深远的意义。

据了解，项目3公里范围内覆盖常住人口超20万，海悦天铸、碧桂园·博富名苑、嘉骏花园、骏景湾领誉、建发和玺等众多楼盘环绕四周，居住群体以中上生活水平住户为主，消费力较强，消费需求大。

新会文华广场项目定位为珠西枢纽新城首席商业综合体，以及新会区首个家庭成长型特色体验式综合商业体，项目总建筑面积9万多平方米，由主题商业中心、高档写字楼组成，为满足周边高端社区及学校教育打造高品质、高标准的家庭式生活消费场景。

新会文华广场商业中心共4层楼，规划有五星级酒店、大型餐饮酒楼、健身休闲娱乐、教育培训等业态。除商业中心外，项目还规划有A、B两幢办公楼共1133套，A幢已成功签约知名酒店品牌进驻，预计将提供约150间高级商务客房。

此外，项目还规划有双层地下停车场，为客户提供充足的停车位配套，方便客户购物消费。(陈祺伟)



市区精装房有哪些？



过去，我们所买的房子通常都是未装修的“毛坯房”，而现在，住房市场也随着经济发展的脚步，推出精装房，省去装修的烦琐程序，让业主能够轻松享受家居生活。记者走访发现，目前市区带装修的新盘不算多，有博富名苑、蒲葵之梦·天心、碧桂园滨江湾、东湖碧桂园、万科金域华府、万科金域国际、骏景湾滨江誉峰、保利天汇、海悦东晟、大华府、御澜江、保利大都汇等。下面，记者挑选部分带装修项目进行介绍，让你了解精装房的品质。

文/图 江门日报记者 李银焕

博富名苑

博富名苑位于蓬江区江桥路板块，该楼盘既有毛坯，也有带装修产品，建筑面积在89—129平方米之间。

博富名苑基本配备了国际一线的交楼标准，装修标准极高。客餐厅、房间采用高端品牌乳胶漆、开关面板、质感地面砖等，品质感满满。厨房还配置了老板牌(或同等质量品牌)厨房三件套(油烟机、燃气灶、消毒柜)、箭牌的定制橱柜等，让你实现拎包入住的快乐。

蒲葵之梦·天心

位于蓬江区江桥路上的改善型住宅项目——蒲葵之梦·天心，第5、8、9栋精装修出售，建筑面积为110—169平方米户型，在售均价约16500元/平方米，根据预售证信息，含装修费3799.81元/平方米。

项目精装房采用一线品牌，如日立中央空调、TATA品牌静音户内门、欧洲品牌古洛尼厨电配置等。此外，还配备智能门锁，支持指纹、密码、钥匙三种开锁方式；入户玄关柜配置感应灯；在江门首创主卧地暖设计，让你感受四季如春的舒适体验；全屋采用双层隔音隔热玻璃，营造静谧舒适环境。

骏景湾滨江誉峰

位于蓬江区滨江新区的改善型住宅项目，骏景湾滨江誉峰全盘精装修出售，建筑面积为99—180平方米户型，均价约13000元/平方米，根据预售证信息，含装修费约1858元/平方米。

骏景湾滨江誉峰除了在装修风格上有所升级外，项目在装修用料上也力求做到尽善尽美，其中最大的亮点莫过于厨房采用含洗碗机在内的老板牌厨房三件套、所有套间卫浴均配置智能马桶作为交付标准，统一采用大品牌如千年舟E0级板材、老板电器、东鹏瓷砖、圣象地板、立邦乳胶漆、施耐德全屋开关、箭牌卫浴等作为装修交付标准用料。

海悦东晟

海悦东晟位于新会会城，建筑面积约97—174平方米，带装修均价14200元—16200元/平方米，装修标准约3000元/平方米。

海悦东晟在入户大门上搭载韩系三星新款智能指纹锁，客厅使用松下中央空调变频风管机，卫浴使用TOTO马桶、花洒，厨房则选用世界四大高端厨房品牌之一的德格三件套(抽油烟机、燃气灶、消毒柜)以及欧派定制橱柜。此外，还有入门细节重力挂钩、入门感应灯、洗切区照明灯等近百项平时难以注意但却能解决各种居住需求的配置，将人性化与居住的舒适度提升至极致。