

上半年我市商品住房成交超1.3万套 成交套数全省第五

下半年新房价格企稳回升?

上周,本报刊发了《今年上半年,全市网签套数前十楼盘有七个来自台开鹤恩,创历史新高,县城楼盘何以热销?》一报道后,吸引了许多读者的关注。那么,上半年江门楼市的整体情况如何?

回望上半年,我市进一步提振市场信心,稳定市场预期,共卖出超1.3万套商品住房,位列全省第五。成交价格方面,全市商品住房成交均价7970元/平方米,同比上涨0.7%,增速排在全省前列。

文图 江门日报记者 陆沿任



下半年,高品质楼盘或将成为市场热点。

成交均价稳中微升

商品房网签面积排在全省第五

市住建局提供的数据显示,上半年全市商品房网签面积237万平方米,排在全省第五。其中,商品住房网签面积148万平方米;全市商品住房成交均价7970元/平方米,同比上涨0.7%,增速排在全省前列。其中,台开鹤恩成交均价实现同比增长;全市商品住房全装修销售约占46%,比去年全年增加9个百分点。库存方面,截至2025年6月底,全市待售新建商品住房51202套,环比减少1.5%,同比减少6.7%。其中,蓬江区、新会区、台山市、开平市和恩平市环比、同比均减少,江海区鹤山市同比减少。

美智地产市场研究中心总监张镇兰认为,江门作为珠三角地区的重要城市,其经济发展、人口增长以及城市化进程都为房地产市场提供了较大的空间。同时,江门是一个宜居城市,随着生活品质的提升,市民的居住要求也在不断提高,为房地产市场提供了大量的改善型需求,从而带动成交。库存方面,成交表现出色,自然带动库存量下降。此外,今年上半年江门楼市呈现量跌价稳的态势,多个区(县、市)成交同比减少,且从供应量来看,套数同比下滑14.4%,开发商推盘节奏放缓,购房者的可选择性有限,间接影响成交。从成交占比来看,市区相比去年成交占比增加1%,叠加多个高品质项目热销,整体均价稳中微升。

江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理谢慕贞告诉记者,今年上半年,江门市域市场表现良好,政府购房补贴刺激了购房需求。以恩平为例,4月30日启动的2025年恩平市消费品以旧换新行动暨“乐购恩平”五一消费促进活动,激活当地购房需求。此次活动购房补贴相当给力,根据活动方案,从2025年5月1日至2026年4月30日,共补贴新建商品住房1800套,购房补贴标准分为面积补贴、职称和学历补贴、工业企业外地员工(非恩平籍)补贴、节假日补贴四个方面,各项补贴可叠加享受,符合条件的单套房最高可领补贴52000元,从而刺激广大购房者走进各楼盘看房、买房。数据显示,上半年全市网签套数排名前十的楼盘当中,有7个来自县级市,创下历史新高。“而价格方面,高品质楼盘成交占比提升,全装修住宅销售占比约5成,且大平层等改善型产品去化率高。此类产品溢价能力强,加之台开鹤恩4个县级市新房价格上涨,打破以往区域分化格局,实现全域协同发展,致使价格微增。”谢慕贞说。

台山成交多

开平一手住宅成交套数增幅大

再来看看各区域的情况。上半年,台山市一手住宅成交2460套,为全市最多;其次是蓬江区成交2327套以及开平市成交2284套;新会区成交2039套,恩平市、鹤山市、江海区分别成交1589套、1341套和1140套。

从成交套数来看,台山市高居第一。如果看同比增幅,开平市一手住宅成交套数同比增长最大,而新会区一手住宅成交均价最高。江门市房地产中介行业协会会长杨东卉告诉记者,台山市侨胞和港澳乡亲较多,这部分人群在春节和清明前后集中返乡,拥有较大的购房潜力,且上半年新规改善产品推出,叠加各项目较大的优惠力度,使得当地购房意愿增强,成交套数也随之增多。

张镇兰则分析,开平成交集中度较山市同比减少。

高,主要是汇峰天峻和泰和名苑两个新盘,以高品质标准和会所等配套,受到开平购房者追捧。其中,泰和名苑开盘2个月已网签208套,汇峰天峻则是去年下半年入市,长期位居开平成交榜首,今年上半年网签488套全市第一,从而推动开平楼市增长。“新会是全市成交均价唯一每平方米超万元的区域,主要原因是区域内有多个新规项目,且品质较高,如海悦天晟、骏景湾天汇等,受到购房者青睐,对整体价格起到了支撑作用。”张镇兰说。

谢慕贞表示,新会区得益于海悦天晟、骏景湾天汇、怡福博荟等多个主打4.0住宅高品质项目热销,价格稳居每平方米1.2万元以上,从而推动区域价格提升。开平方面,则依托碉楼等IP,吸引大湾区投资客及返乡置业人群,本地楼盘表现给力。

此外,二手住房成交量也值得一提。数据显示,1-6月全市二手房成交面积约191万平方米,同比增长13.6%;二手房成交面积约138万平方米,同比增长3.3%。其中,蓬江区、新会区、台山市和恩平市均实现同比增长。二手房占全部住房成交比例的48.3%,比去年同期增长3.3个百分点。其中,蓬江区和鹤山市面积和套数均超过同期新建商品住房。

对此,业内人士认为,近年来各大银行对二手住房按揭贷款的政策支持较大,再加上二手房降价,与一手住房相比,性价比高。此外,由于税收政策的调整,刚需置换促成二手大平层住房成交较多,成为新的增长点。

展望下半年

高品质楼盘或将成为市场热点

近日,江门市住房公积金管理委员会修订了《江门市住房公积金管理条例》(以下简称“新《办法》”),将于2025年9月1日起实施,有效期至2030年8月31日。新《办法》涉及多方面优化,及购房、租房、加装电梯等多类需求群体,其中还提及直系亲属购房提取公积金不受住房面积、单价等约束。那么,随着新政策的实施,下半年江门楼市会如何走向?

张镇兰告诉记者,今年以来,江门陆续优化了多项公积金政策,包括提高公积金最高贷款额度,利率下

调,异地缴存互认,直系亲属购房提取公积金不受住房面积、单价等约束等,降低了使用公积金购房的门槛和贷款压力,促进公积金购房的需求释放。但从宏观来看,公积金毕竟只是利好部分购房者,整体市场仍受到多方面影响,预计下半年成交量在政策端、房企节点促销等多重带动下将有所回升,价格或保持平稳。

谢慕贞分析,公积金新政带动改善需求入场,再加上县域市场持续活跃,

4.0住宅产品迭代加速,下半年将推动房价结构性温和上涨。

嘉毅地产总经理邓桐棠则预测,今年接下来的房地产市场,将呈现两种特征:一是二手住宅价格企稳回升值得期待,一方面在于政策的发力,另一方面在于4.0住宅已逐渐成为市场的主流;二是二手住房成交量将持续增加。随着二手房降价,与一手房价的差距增加,有利于成交,再加上银行对二手住房按揭的支持力度加大。接下来,刚需置换购房占比会增大,高品质楼盘少的楼盘或将成为市场的热点。



今年以来,县城楼盘表现良好。

江门市住房公积金管理中心实现电子回单全覆盖

效率大幅提升 风控能力增强

江门日报讯(记者/陆沿任)为深化“数字公积金”建设,江门市住房公积金管理中心聚焦回单获取慢、人工对账烦琐等痛点,以银行回单电子化为核心,推动会计核算数字化转型。截至目前,江门市住房公积金管理中心依托住建部公积金结算平台,已完成与建、工、中、农、邮储、广发等18家公积金业务承办银行的系统对接,实现“T+1”回单同步,电子回单覆盖率100%,位列全省公积金系统数字化转型标杆行列。

实现电子回单覆盖率100%有何好处?据江门市住房公积金管理中心介绍,可以实现效率大幅提升,单笔业务回单获取时间由7天缩短至1天,每月结账时间由10天缩短至3-5天;风控能力增强,能及时发现结算流水丢失、遗漏、重复等问题,人工复核量降低50%;

数据安全可靠,电子回单经数字签名加密后传输,每日动态更新密钥,确保数据来源可信、内容不可篡改,全流程人工干预减少80%。“同时,电子回单全覆盖让权责清晰可溯,按岗位需求设置分级访问权限,操作日志全程留痕,实现操作可追溯、责任可倒查,还能大幅降低人工对账效率和整理纸质回单工作量,节约人力成本、纸张耗材及凭证整理归档费用,有效降低运营成本并推动绿色低碳发展。”江门市住房公积金管理中心相关负责人说。

下一步,江门市住房公积金管理中心将继续以电子回单深化应用和系统融合为抓手,推动电子回单与电子档案系统深度融合,致力构建“业务账—银行账—财务账—财务档案”全链路数字化管理,打造智慧公积金“江门样板”。

地块投资强度不得低于500万元/亩

蓬江一宗工业用地成功出让



江门市JCR2025-93(蓬江17)号地理位置优越,交通便捷。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)近日,江门市一宗工业用地成功出让。江门市贝肯之光电机有限公司以总价726万元拿下江门市JCR2025-93(蓬江17)号地。

江门市JCR2025-93(蓬江17)号地处于蓬江区棠下镇开元路与狮岭二路交汇处西南侧地段,地理位置优越,交通便捷。土地用途为工业用地,出让建设用地面积9676.43平方米,土地使用年限50年,自土地移交之日起计。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726万元,竞拍以底价成交。

根据规划条件,按江自然资(蓬江)设字(2025)14号文要求执

行,其中容积率1.2至3.5,计算容积率建筑面积为11611-33866平方米,建筑密度40%至70%,绿地率5%至20%。

根据要求,地块红线范围内所拟建项目行业类别为智能家电及零配件。地块投资强度不得低于500万元/亩;项目投产前,第一年用地创税率达到10万元/亩以上,第二年达产前,每年用地创税率达到12万元/亩以上。项目须自取得建设用地后的5年内(含第5年)达产,达产当年的产值不得低于3亿元;宗地开发建设达产后第1个完整年度至第5个完整年度内任意3年,用地创税率每年40万元/亩及以上。

起始价7243万元

台山一宗商住用地挂牌出让



江门市JCR2025-109(台山10)号地建设用地面积逾20000平方米。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)7月15日,台山市一宗商住用地挂牌出让。据悉,该地块位于台城南新区,挂牌起始价为7243万元,网上限时竞价时间为2025年8月14日9时起。

江门市JCR2025-109(台山10)号地处于台山市台城南新区陈宜禧路与德政路交叉口东北侧地块三之一,用途为二类城镇住宅用地兼商业服务业用地,出让建设用地面积20020.58平方米,土地使用年限:住宅70年、商服40年,自交地(签订交地确认书)之日起计。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7243万元,竞买保证金为1449万元,最低增价幅度为73万元/次。竞买保证金抵作成交价款。

根据规划条件,结合未来社区建设需要,地块应配建社区饭堂,建筑面积不少于300平方米(建设内容包括土建和装修),临城市道

路设置,应有独立出入口连接城市道路,楼层不得高于二层。社区饭堂的设计和装修方案应征询接收单位意见,在项目首期验收时同步竣工并无偿移交政府。地块西南侧预留不少于800平方米街头绿地,西北侧预留不少于700平方米街头绿地,由地块竞得人负责建设,建成后对外开放。

根据报价规则,最高报价在108645万元以内的,最高报价为成交价;最高报价达到108645万元仍有竞拍人提出竞价的,在不改变土地规划出让条件的前提下,竞买方式转为竞价承诺为政府配建住宅的建筑面积(纳入计容住宅建筑面积)以“最高限价108645万元+承诺配建住宅建筑面积及有产权的标准小汽车停车位”数量最高者为竞得人。配建竞买以“200平方米住宅建筑面积及2.4个有产权的标准小汽车停车位”为一个整体的竞配指标,并以整体竞配指标的整数倍作为增价幅度。