



随着江门楼市半年成绩单的揭晓，江门土拍市场今年上半年表现如何？记者从江门市自然资源局了解到，上半年我市成交商住用地10宗，比去年上半年多7宗，其中3宗地块溢价成交；成交面积约40.2万平方米，同比增加超200%；收金22.36亿元，同比增加超400%。相比去年上半年，今年上半年出让商住用地无论是总数、面积还是总金额都大幅上升，呈现出一片向好的局面。

文/图 江门日报记者 陆沿任

开平33号地成交溢价为37.4%。

起始价为6044万元 鹤山一宗 工业用地挂牌出让



挂牌出让的工业用地位于鹤山市雅瑶镇建良村。

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）7月22日，鹤山一宗工业用地挂牌出让。据悉，该宗工业用地挂牌起始价为6044万元，网上限时竞价时间为2025年8月21日9时30分起。

根据《中华人民共和国土地管理法》《公共资源交易平台管理暂行办法》《招标投标法实施条例》《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》以及《江门市国有建设用地使用权和矿业权网上挂牌交易规则》等有关规定，受鹤山市自然资源局委托，江门市公共资源交易中心鹤山分中心将以网上挂牌方式出让编号为JCR2025-110（鹤山31）号国有建设用地使用权。

该工业用地位于鹤山市雅瑶镇建良村，用途为二类工业用地，出让建设用地面积161157.81平方米，土地使用年限50年，自签订交地确认书之日起计。本次国有建设用地网上挂牌出让设有挂牌底价。挂牌起始价为6044万元，竞买保证金为1209万元，最低增价幅度为100万元/次，竞买保证金可抵作成交款。

根据其他要求，该地块上的建设项目产业类型须以摩托车整车制造为主，建设项目投资强度≥992.8万元/亩，用地年创税率≥43.76万元/亩，在该地块上进行生产、经营必须符合相关产业发展政策、国土空间规划、污染物排放控制、节能降耗减排政策、安全生产规范等要求。

推进“好房子”建设 我市开展“人居好房子 户型评选”活动

江门日报讯（记者/陆沿任）为扎实推进我市“好房子”建设，近日，由江门市住房和城乡建设局主办，江门市规划勘察设计院有限公司承办的“2025年江门市人居好房子户型评选活动”正式启动。该活动旨在通过专业评选机制，持续发掘广受社会认可的优秀住宅产品，树立行业标杆，引导房企打造差异化、高品质住宅产品，不断提升我市住宅户型设计水平，满足人民群众对优质居住环境的多元化需求。

本次活动将延续高标准、严要求的评审体系，参与评比的户型建筑面积划分为120平方米以下、120平方米至160平方米和160平方米以上三个面积段。每个面积段的参评户型将接受多维度综合评审，包括专家评审（50%）、网络票选（40%）和媒体票选（10%），采用百分制计算综合得分，最终按得分高低排序，每个组别评选出前十名优秀户型，共计30个获奖作品，并授予“江门市人居好房子户型”称号。

本次活动报名时间为7月21日至8月4日，活动将持续至2025年9月底，涵盖作品征集、专家评审、公众投票、终审评定及结果公示等多个阶段。有兴趣的市民可通过“江门住建”微信公众号7月17日晚的推文进行报名。

江发·天御湾两栋 高层洋房备案价出炉 每平方米12847.52元起



江发·天御湾景观资源出色。

近日，备受瞩目的江门人才岛项目江发·天御湾取得预售证，项目6、7栋高层洋房率先入市，两栋两户设计，总户数96套。价格方面，整体备案均价每平方米12847.52元至13735.76元，带装修销售。

根据备案信息，江发·天御湾6栋共44套，所有户型均为建面约236.46平方米，备案均价为每平方米12847.52元。其中，备案总价最高的是2101单元，总价为356.7208万元，折合带装修单价约15086元每平方米；最低为402单元，总价为237.8646万元，折合带装修单价约10047元每平方米。7栋共52套，所有户型均为建面约284.83平方米，备案均价13735.76元每平方米。其中，备案价最高的是2501单元，总价为485.8865万元，折合带装修单价约17058元每平方米；最低为202单元，总价为323.9440万元，折合带装修单价约11373元每平方米。

作为江门人才岛首个高端住宅项目，江发·天御湾自端午假期开放以来，吸引了大批客户前来看房。项目位于江门人才岛江心岛尖位置，直望西江，后揽潮头公园，景观资源出色。项目占地面积约5.7万平方米，总建筑面积约20万平方米，规划建设8栋高层住宅，1栋超高层住宅，并配建一所幼儿园。值得一提的是，项目不仅定位高端，还打造了全系4.0江景大平层。（文/图 红林）

溢价成交 地块稀缺得到房企关注

今年上半年的土拍市场，最受关注的莫过于出现了三宗溢价成交的地块。其中开平市2宗，蓬江区1宗。

今年1月，汇峰地产以总价3.49亿元，折合楼面地价约2886元/平方米，成功拿下开平33号地，溢价率37.4%。5月7日，滨江新区一宗商住用地成功出让——骏景湾以72202万元竞得江门市JCR2025-45（蓬江11）号地，折合楼面价4778元/平方米，溢价率6.18%。5月30日，开平市一宗商住用地溢价300万元成交。开平市美善房地产开发有限公司以总价8391万元，折合楼面地价约1609元/平方米，成功拿下开平09号地。该地块溢价率3.7%，这也是开平年内第二宗溢价成交的商住用地。

去年同期，江门土拍市场一宗溢价成交的商住用地都没有。那么，为何今年上半年的土拍市场，能一下出现3宗溢价的商住用地？

邓桐棠告诉记者，可以看出，政府推地思路是满足购房者刚需和改善型购房需求，精准到位，符合开发商需求，由此两者一拍即合，也打破去年的沉闷局面，出现了多宗溢价地块。

张镇兰分析，上半年开平市成交的两宗地块均位于核心区“东汇城片区”附近，周边拥有繁华的商业街区，还有规划的新学校，生活便利度、成熟度都受到当地人的认可。其次是该板块有市场基础支撑，目前周边集中了多个开平去化速度较快的楼盘，房企对这个地块未来的销售前景有较大的信心。至于蓬江区方面，成交地块位于滨江新区核心地段，景观、商业、教育等配套齐全。尤其是景观资源方面，该地块北望园山湖公园，西望会展中心、江门体育中心，景观视野开阔，且周边还聚集了多个高端楼盘。“条件如此优越，自然得到房企的重点关注。”

“能溢价成交的前提是房企抢地，而抢地的前提是地块的稀缺性，简单来说就是卖一块少一块。”邓桐棠还表示，上半年，开平两宗成交的商住用地出现溢价，主要还是优质地段，一块位于东汇城大型商住区域，另一块位于开平市中心临江地位，均为成熟居民区，周边商业配套完善，居住人口集中，由此受到开发商欢迎。而江门市蓬江区华安路与龙腾路交叉口东北侧地段地块是滨江新区园山湖公园旁最后一块靓地，周边居住环境优美，商业配套趋向成熟。



江门市JCR2025-45（蓬江11）号地周边配套齐全。

下半年将推出更优质、更符合市场发展方向和购房者需求的地块。同时，随着房地产市场回暖，土拍市场也会持续升温，有望看到更多溢价成交的地块出现。

张镇兰则表示，地块方面，核心区的地块只要位置足够好、潜力足，仍有较大概率维持一定热度，甚至出现合理溢价。不过，非核心区地块可能持续平淡，需要更大的配套支持或更优的出让条件来吸引买家。房企方面，其拿地意愿将依赖于板块市场的销售情况。总的来说，下半年市场或延续谨慎分化格局，但若政策支持和销售回暖延续，土拍市场有望保持活力并带动整体氛围的适度改善。

3宗溢价成交 土拍市场回暖

上半年我市出让商住用地10宗，成交面积逾40万平方米

成交面积和金额 均同比大涨

江门市自然资源局提供的数据显示，今年上半年我市商住用地共成交10宗，其中新会区、台山市各3宗，蓬江区和开平市各2宗，而江海区、鹤山市、恩平市则没有成交商住用地。

成交面积方面，共成交约40.2万平方米，同比增长超200%。分区域看，新会区最多，共成交约14.1万平方米，其次到蓬江区，成交面积约11.4万平方米，接着是台山市的约8万平方米，开平市则是约6.6万平方米。

成交额方面，共成交约22.36亿元，同比增长超400%。分区域看，蓬江成交额最高，约10.48亿元，其次是新会区约5.65亿元，接下来到开平市约4.33亿元，而台山市成交约1.89亿元。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉分析称，今年上半年的土拍市场好转，在“好房子”政策及4.0产品受市场欢迎的热度刺激下，地理位置优越的地块吸引房企竞拍，特别是开平市，近期4.0产品月销量非常出色，大大提振房企信心。

嘉毅地产总经理邓桐棠认为，江门土拍市场已经回暖，也可以看出政府推出的地块还是花了心思的，规划设计要求等方面也十分适应当前市场的需求，因此土拍成交率较高。与此同时，成交地块区域都是供需均衡的状态，且库存量低的地区，像江海、恩平、鹤山这三个购房需求不足或库存量高的区域，都没供地或成交。此外，地块规划容积率更灵活，大部分地块设定在1到2.5的区间，给了开发商足够的空间设计产品。

美智地产市场研究中心总监张镇兰则表示，整体来看，今年上半年江门的土拍市场呈现出分化明显的特点。首先是大部分地块，特别是位于一些非核心城区或乡镇的地块都是底价成交，占了总成交量的七成。这说明在当前市场环境下，开发商普遍比较谨慎。其次，形成鲜明对比的是，一些位于城区核心位置、配套成熟或发展潜力大的优质地块都出现了溢价成交，最高的溢价率甚至达到37.4%。这说明市场对真正的优质土地资源依然非常认可，开发商愿意为此竞争，看好其未来的价值和发展潜力。



制图/黄武圣(即梦AI)