



上周,本报视频刊发了“146次出价!超470万元!杜阮一别墅成交”的新闻后,受到许多市民的关注。而最近,保利西海岸加推小面积别墅,更是吸引不少消费者的目光。那么,在别墅(以下称“低层住宅”)关注度居高不下背后,本地一手低层住宅的市场如何?对此,记者展开了走访调查。

文/图 江门日报记者 陆沿任

低层住宅目前仍然“物以稀为贵”。

市区两宗商住用地成交



江门市JCR2025-101(江海08)号地位于江海区海外片区。

江门市JCR2025-101(江海08)号地位于江海区4号地连海路和规划十路交界东南侧,出让建设用地面积31506.46平方米,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20795万元,最终以底价成交。近两年,该地块所在的外海片区多个项目取得不错的进展。其中,作为区域内重要的教育配套,高新第一小学已在去年建成投用。周边在售项目包括有融信中骏学院府、嘉福铭著和新旅学仕府,毛坯均价每平方米超7000元。

江门市JCR2025-101(江海08)号地位于江海区4号地连海路和规划十路交界东南侧,出让建设用地面积31506.46平方米,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20795万元,最终以底价成交。近两年,该地块所在的外海片区多个项目取得不错的进展。其中,作为区域内重要的教育配套,高新第一小学已在去年建成投用。周边在售项目包括有融信中骏学院府、嘉福铭著和新旅学仕府,毛坯均价每平方米超7000元。

江门市JCR2025-100(新会18)号地位于新会区枢纽新城文华路东侧、钧明城欢乐世界广场项目西南角地块,用途为城镇住宅和商业服务业用地,出让建设用地面积22476.32平方米。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23658.265万元,最终以底价成交。据了解,该宗地块为原江门钧明二期住宅地块,早前因闲置被重新收储。从地理位置来看,地块条件优越,周边商业、交通、教育等配套完善。周边在售楼盘包括骏景湾天悦、骏景湾天汇、海悦东晟、禹洲朗庭云墅、佳兆业悦峰府、江门钧明欢乐世界等,在售房价从每平方米8000多元到1.35万元,毛坯及带装修均有选择。

上半年全市供应量同比增长146%,市区成交均价每平方米超1.6万元 一手低层住宅「物以稀为贵」

供应增加 低层住宅受青睐

先看一组数据。市住房城乡建设局提供的数据显示,今年上半年,全市一手低层住宅供应273套,同比增长146%,成交268套,同比下滑17.8%;全市低层住宅成交均价为每平方米11771元,远高于全市一手住宅成交均价。其中,市区一手低层住宅上半年仅供应30套,成交为103套,低于去年同期的145套,但成交均价达每平方米16696元,比去年同期增长11.7%。

不难发现,全市一手低层住宅虽然供应量增加,但依旧是“物以稀为贵”,总体供应量和成交量均比较少,成交均价居高不下。以市区为例,目前在售一手低层住宅的仅有江发·翡翠观澜、滨江侨院、绿城滨江·潮闻东方、江门保利西海岸、珑城半山等5个楼盘,在售低层住宅中既有独栋,也有双拼,总价从300万元到2000多万元不等。

江发·翡翠观澜是滨江新区为数不多在售多层的住宅项目。记者了解到,该项目在售低层住宅分为两期,主打建面262平方米的双拼低层住宅,总价从600万元到700万元出头不等。其中,一期共8套于去年推出后已经售罄,今年推出二期共计12套低层住宅,目前已经售出10套。据项目工作人员介绍,如今低层住宅户型使用率高,景观优越,可以直接从客厅看到高尔夫景观,由此受到不少改善型客户的青睐。

而江门保利西海岸的低层住宅自2020年开售以来,广受消费者青睐,截至目前已经售出近400套,是全市销量最高的低层住宅项目之一。今年以来,其先后加推了240平方米的一线河岸中央低层住宅以及155平方米、180平方米的小面积低层住宅,其中小面积低层住宅带装修出售,首付仅45万元起,由此吸引不少消费者的目光。“作为江门少见的精装交付低层住宅项目,我们邀请一线豪宅设计团队对项目进行设计,而且带装修出售,让消费者省心省事。”保利西海岸一名工作人员说。

美智地产市场研究中心总监张镇兰分析,江门一手低层住宅市场呈现“供应增长提速,市场占比提升,但成交表现分化”的态势,整体处于结构性调整阶段。从现有数据来看,2023年全市别墅供应375套,2024年增至411套,2025年上半年已达273套,供应套数呈现逐年上升的态势;同时,其在全市住宅市场的占比从2023年的1.3%上升至2025年上半年的3.4%,说明低层住宅产品在市场中存在感逐步增强,与近年来改善需求的释放有一定的关系。

价格方面,2025年上半年全市低层住宅供应从2024年上半年的111套增至273套,但成交套数却从326套降至268套,成交均价也从每平方米12478元微降至每平方米11771元,显示整体需求略有收缩;而市区表现不同,成交均价从每平方米14942元升至每平方米16696元,说明核心区低层住宅需求相对坚挺,价格更具支撑力。

江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理谢慕贞也说,江门一手低层住宅市场呈现出显著的区域分化特征,不同区域在供应、价格、产品等方面各有不同,如核心区供应充足,地段与产品优势显著,而非核心区供应紧张,性价比优势明显。

不足之处在于核心区价格高企,超出普通改善型买家预算,导致部分购房者转向非核心区或选择大平层等替代产品;而非核心区低层住宅缺乏高端配套,难以吸引高净值人群长期居住,目标客群局限性大。

嘉地地产总经理邓桐棠则表示,今年以来,一手住宅市场表现较弱。一手低层住宅市场成交量虽然也随之前有所下滑,但价格相对稳定,而且市区的成交价较去年同期增幅不少。可以看出,优质项目无论市场怎样调整,依然有较强的市场接受度。

价格稳定 低层住宅稀缺性支撑长期价值

从目前的数据可以看出,市区的低层住宅更受消费者欢迎,价格也居高不下。相比普通洋房,购买低层住宅的花费无疑高得多。那么,低层住宅是否会更保值呢?

不妨先来看看二手低层住宅的部分成交案例。7月23日,在江门市司法拍卖市场上,一栋位于江门市蓬江区杜阮镇藤景园同心一街25号房产溢价166万元成交。记者了解到,这是一栋独栋低层住宅,共有3层,建筑面积295.06平方米,带私家花园。据悉,这栋低层住宅评估价约为444万元。拍卖开始后,共吸引近万人次围观,其中有12人进行竞价,竞争非常激烈,出价达146次,最终以476.8222万元成交,比起起拍价高出了166万元。

记者从阿里资产(原阿法法)珠中江城市服务商——鑫江山按揭代理服务有限公司获悉,作为法拍房中的“特殊选手”,低层住宅受到不少购房者的青睐,溢价成交屡见不鲜。今年上半年,我市有多套法拍低层住宅溢价成交,最高成交价为778.2151万元。

邓桐棠告诉记者,由于过去政策对于低密度的低层住宅建设限制,那些年几乎没有新的低层住宅项目推出,二手转让的低层住宅也不多,因此这两年别墅价格相对稳定。记者了解到,目前市场上二手低层住宅交易量比较高的楼盘主要以五邑碧桂园、环高尔夫球场的楼盘以及江海区的天鹤湾、江海碧桂园为主。目前二手房市场上,单栋低层住宅均价超2万元/平方米,双拼低层住宅单价在1.5万元/平方米以上。

不难看出,二手低层住宅的成交价格与一手相差不多,甚至有一部分更高。

张镇兰表示,低层住宅依赖容积率土地,而城市核心土地资源有限,尤其是市区低层住宅供应稀缺,稀缺性支撑长期价值,且低层住宅产品通常具备独立庭院、露台、私密性强等不可复制的居住体验,满足高端改善群体的终极居住需求。另外,在市场调整期,高端资产因目标客群购买力稳定,相对洋房,其价格波动范围较窄。

谢慕贞则告诉记者,江门低层住宅与洋房的保值性也存在分化明显的态势。核心区因稀缺性加地段优势,保值性优于同区域洋房;非核心区低层住宅因地段偏远加上需求有限,保值性弱于核心区洋房。

核心区因稀缺性加地段优势,保值性优于同区域洋房;非核心区低层住宅因地段偏远加上需求有限,保值性弱于核心区洋房。

核心区因稀缺性加地段优势,保值性优于同区域洋房;非核心区低层住宅因地段偏远加上需求有限,保值性弱于核心区洋房。

低层住宅或者大平层 消费者应按需选择

现阶段,不少有改善型需求的购房者会在低层住宅与大平层之间进行选择。近年来,大平层产品广受消费者青睐。市住房和城乡建设局提供的数据显示,建筑面积在180平方米及以上的户型在2022年全市供应量为516套,占比1.4%,而今年1-5月供应量就达到779套,占比提高至9.8%,比去年同期增长超200%。那么,在低层住宅与大平层之间,消费者应如何选择?

谢慕贞认为,建议消费者根据自身购买目的、购房预算等条件进行综合考虑,若预算充足且注重长期保值,优先选择核心区如北新区、滨江新区低层住宅;若预算有限或注重流动性,可优先选择核心区洋房;非核心区低层住宅更适合度假或养老,保值性较弱,需要谨慎选择。

张镇兰建议,低层住宅与大平层的选择需结合个人需求、生活场景与长期规划,最终权衡“居住舒适度”与“实际使用频率”。如家庭人口稳定、注重隐私与户外体验、预算充足或有长期居住规划的,可考虑低层住宅产品;如依赖市区配套、偏好便利生活、注重资产流动性,或追求核心地段的,可考虑大平层。

邓桐棠则提到,选择低层住宅还是大平层,主要还是看家庭结构和生活方式。低层住宅适合多代同堂居住、喜欢园林绿化、安静环境的群体,需要接受较高的装修成本和入住后的成本,其优点在于私密性强,生活环境空间大,也比较保值,但生活相对没那么便利;而大平层适合习惯成熟生活配套以及方便工作生活通勤的群体,优点在于地段往往比较优越,生活配套完善,维护成本低,但私密性会比较差,二手流通性也比较弱,功能分区不明显。



低层住宅居住舒适度且保值率相对较高。



低层住宅产品通常具备独立庭院等不可复制的居住体验。

带装修出售 江门保利西海岸加推两种别墅户型



江门保利西海岸加推的别墅户型吸引购房者的目光。

近日,江门保利西海岸加推两金墅——155平方米与185平方米两种别墅户型,均为带装修出售,吸引许多购房者的目光。

先来看看155平方米精装别墅。推门而入,映入眼帘的是精心打造的C形花园庭院。穿过花园步入别墅一层,三面环绕的全景落地门窗将室内外空间完美交融。餐客厅一体化的设计打破了传统的空间隔阂,让温暖的阳光流淌其中。不得不提的是多功能茶室,盘腿而坐,眼前便是花园景观。这里不仅是待客的雅室,也可以是书房,甚至是孩子们的玩耍空间。

沿着楼梯来到二楼,温馨的家庭生活区展现在眼前。两间方正正的次卧,可以打造成属于孩子的小天地。而48平方米的主人套房堪称奢华典范:不仅有步入式衣帽间、五星级标准卫浴空间,还有私密阳台,让庭院

美景一览无遗,摆上两把舒适的休闲椅,便是绝佳的观景胜地。

再来看看185平方米精装别墅。L型花园融入了浓郁的摩洛哥风情,大理石打造的喷水池叮咚作响。通过入户玄关进入客厅,7.2米的大开间让人瞬间豁然开朗。落地窗外,花园景致如同一幅会随季节变换的油画。二楼设计两间方正卧室,带观景露台的套房设计尤显贴心,既可是青少年独立王国,也宜作长辈静养居所。

三楼是整层主卧套房,将奢华生活演绎到极致,书房与水吧一应俱全。步入式双排衣帽间采用分区设计,不同季节的衣服都有专属位置。此外,里面还有一个面向星空的独立主卧休息区。

在快节奏的现代生活中,江门保利西海岸·两金墅为高端人士提供了一个可以慢下来的空间。

(文/图 红林)