

实用率高 总价较低 设计新颖

小面积第四代住宅开始“刚需化”

近日,国庆中秋假期江门楼市成绩单出炉,多个项目热销,又以小面积第四代住宅最为突出。事实上,近年来我市小面积第四代住宅一直备受消费者青睐,原因何在?

文/图 江门日报记者 陆沿任



◀销售小面积第四代住宅的楼盘吸引了许多市民的目光。



超7亿元
北新区一靓地成交
周边道路将升级改造



地块实景图。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)近日,备受市场关注的江门市JCR2025-136(蓬江21)号地块(丰乐水质净化厂和耙冲三鸟市场地块)成交出让,保利湾区投资发展有限公司以总价73701万元拿下,折合楼面价4960元/平方米。

江门市JCR2025-136(蓬江21)号地块位于蓬江区育德街与天沙河交叉口东北侧,出让面积约6.75万平方米,容积率2.2,计容建筑面积14.86万平方米,是北新区难得的靓地,步行距离范围内不仅有江门万达广场、五邑华侨广场、江门大融城、江门健威广场等成熟商圈,还有育德片区便利的生活配套资源以及丰泰小学、怡福中学等优质教育资源。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73701万元,本次竞拍以底价成交。

地块的规划条件显示,周边道路将会升级改造,天福路、丰乐六路都将建设为双向4车道,育德街和天福路交叉口也将进行渠化改造,届时将有效改善片区的交通环境。地块的挂牌公告还承诺由政府协调供电部门依规划对地块内的现状高压线落地铺设,确保2026年12月底前完成。据了解,江门供电局已完成架空高压线落地改造工程的设计招标,预计今年底开工,明年7月完成落地改造工程。

需求旺盛

说起第四代住宅,相信许多江门消费者并不陌生。随着人们对居住品质要求的不断提高,第四代住宅作为一种新兴的居住理念逐渐受到关注。它旨在解决传统住宅存在的问题,提供更舒适、环保和人性化的居住环境。2023年9月,海悦集团旗下的海悦天玺正式开盘,这是我市首个第四代住宅项目,凭借大户型、高品质、高实用等特点,一经推出便成为市场上的“香饽饽”。

2024年,江门开始进入第四代住宅时代,销售第四代住宅的楼盘如雨后春笋般涌现,这标志着江门住宅市场的飞跃,市民将享受到

更高品质的居住体验。然而,当许多市民将目光聚焦在大面积的第四代住宅时,一种主打小面积的第四代住宅正在崛起。

去年,江海保利大都汇作为江门市场首个推出小面积第四代住宅的项目,其新品以超过100%的平均使用率和创新的户型设计,使得小面积住宅也能享受到宽敞舒适的居住环境,吸引了众多市民的

关注。根据市住房和城乡建设局提供的数据,2024年以来,江门市场上出售的、含建筑面积110平方米及以下的小面积第四代住宅项目如雨后春笋般出现。目前全市在售

的、含建筑面积110平方米及以下的小面积第四代住宅项目有10多个,以市区为例,就有骏景湾滨江誉峰、怡福峰荟、博荟苑、翡翠天曜等楼盘。

美智地产市场研究中心总监张镇兰分析,从网签销售数据来看,小面积第四代住宅已成为江门楼市的宠儿,2025年1月至9月,汇峰天峻以695套登顶江门市住宅销量榜首,保利大都汇、骏景湾品悦等项目也都位于网签TOP10内,印证了市场对这类产品的旺盛需求。

嘉毅地产总经理邓桐燊也表示,上述推出小面积第四代住宅设计的楼盘基本都成为当地区域的热销楼盘。根据数据显示,国庆中秋假期,

力推小面积第四代住宅的楼盘大多取得理想销量。其中,销冠来自台山市的富居晖公馆,更是打出“第五代住宅”的广告语,推出的68平方米小户型实用面积超100平方米,吸引许多当地消费者的关注。

市民陈先生在国庆中秋假期,选择了一套小面积第四代住宅,虽然建筑面积不到100平方米,但实用面积达140平方米。“实用面积跟一些建筑面积160平方米的第三代住宅差不多,还有6米高挑阳台,感觉很不错,就买了下来。”陈先生说。

吸引刚需群体

为何小面积第四代住宅受到许多江门消费者的青睐?

购房者王女士坦言,第四代住宅凭借新潮的设计以及高实用面积让人心动,但由于许多第四代住宅是大户型,所以总价高,难以入手。“如今不少楼盘推出小面积第四代住宅,可以让我们这些预算不高的购房群体‘尝鲜’,比起大面积第四代住宅性价比更高。”王女士说。

邓桐燊也告诉记者,小面积第四代住宅受消费者青睐的原因有:一是设计新颖,户型设计合



小面积第四代住宅设计新潮,俘获了刚需的心。

理,满足购房者的居住习惯和需求;二是性价比高,与很多小面积户型的两房或三房利用赠送面积和结构,变成三房或四房,即使单价提高,算下来还是会比同实用面积的旧户型要划算。

张镇兰提到,对于许多购房者来说,尤其是年轻的刚需群体和首次置业者,购房预算往往有限。对此,江门本土房企通过产品迭代,将第四代住宅的核心优势“浓缩”到小面积户型中,形成差异化竞争力。江门小面积第四代住宅既满足

了这类群体对高品质居住环境的追求,又不会给他们带来过大的经济压力,较低的总价和合理的首付,让更多人能够轻松实现购房梦想。

另有业内人士表示,第四代住宅作为当下备受瞩目的市场热点,其核心优势在于对居住空间的巧妙扩充以及居住场景的多元拓展。不过,对于那些将小面积、低总价视为重要考量因素的刚需购房者而言,市面上许多主打大面积、大平层的第四代住宅并不能契合他们的需求。“改善型需求的持续崛起是楼市的重要趋势,但刚需群体依然是江门新房市场的重要支撑。因此,创新的小面积第四代住宅,充分考虑了刚需

购房者的适配性,平衡了当地刚需客群的置业门槛和对居住品质的升级需求。”该名业内人士说。

张镇兰则表示,近年来,我市积极响应国家“好房子”建设号召,通过政策引导与市场需求双向驱动,推动第四代住宅成为住房供给的新热点。新一代购房者更注重空间舒适度与自然互动,而小面积第四代住宅通过高赠送率实现功能升级,契合其性价比需求。江门小面积第四代住宅项目的增多,反映出第四代住宅正从高端改善向刚需市场下沉的趋势,同时也契合市场的需求。

有望成市场主流

小面积第四代住宅未来市场如何?业内人士普遍持乐观态度。

邓桐燊表示,过去小户型住宅面积可延伸空间少,无论采光、通风还是户型都感觉局促,使用实用性欠缺。如今,小面积第四代住宅解决旧住宅的缺陷,因此未来是发展的大趋势,有望成为

市场的主流。若地方政府能出台购房鼓励政策,将会加速此类小户型住宅的普及和销售。

张镇兰说,消费者对小面积第四代住宅的认可,主要源于三大核心优势:空间利用率、生态居住体验和成本可控性,目前市场上的热销项目,基本满足了小户型大空间、大露台、总价相对较

低等特点。未来,随着“好房子”政策的深化,小面积第四代住宅或从“创新卖点”蜕变为刚需标配,成为房企产品力竞争的核心赛道。

江门市房地产中介行业协会相关负责人表示,从未来发展情况来看,江门小面积第四代住宅的前景十分广阔。随着城市的发展和人口的

增长,对住房的需求将持续存在。而这类小面积户型以其灵活的空间、出色的设计和不错的性价比,可继续吸引许多刚需购房者。同时,政府部门对新型住宅的支持力度也在不断加大,未来第四代住宅有望在设计上不断创新,进一步提升居住品质。

遗失声明

■梁社治遗失双水镇沙路乡龙田村的土地证,号码:新府集建字092500598,现声明作废。
■容如玲遗失三江镇洋美管理区大坑村的土地证,号码:新府集建字140900109,现声明作废。
■卢婵琼遗失粤台渔52588的《渔业捕捞许可证》,许可证编号:(粤江门)船捕(2025)HY-100031号,现声明作废。

■卢婵琼遗失粤台渔52588的《渔业船舶所有权登记证书》,证书编号:(粤台)船登(权)(2025)HY-100022号,现声明作废。
■卢婵琼遗失粤台渔52588的《渔业船舶国籍证书》,证书编号:(粤台)船登(籍)(2025)HY-100022号,现声明作废。
■卢婵琼遗失粤台渔52588的《渔船安全证书》,证书编号:4407810250868,现声明作废。
■卢婵琼遗失三级轮机长证,证书编号:440722197308077688,现声明作废。

■陈容根遗失三级船长证,证书编号:440722197204177675,现声明作废。
■郭带晃遗失助理船副证,证书编号:440722196206257685,现声明作废。
■陈骄阳遗失普通船员证,证书编号:440781199401197647,现声明作废。
■蓬江区杨果信息咨询部遗失公章一枚,现声明作废。
■吕炯华遗失茂名职业技术学院发出的《普通高等学校毕业证书》,证书编号:137121201506000257号,现声明作废。

■恩平市恩城街石栏村大松岭第二经济合作社遗失由中国人民银行恩平市支行颁发的《开户许可证》,核准号:J5893000431302,现声明作废。
■江门市篮球协会遗失财务专用章一枚,现声明作废。
■李悦银遗失江门市新会区古井镇莲花园墓园A区16行78位的墓穴证书,现声明作废。
■蓬江区郑兴家具店遗失公章一枚,印章编码:4407033061807,现声明作废。

人才因产业而聚，产业因人才而兴。

中共江门市委宣传部 江门日报社