

一手住宅成交均价、套数双下滑，二手住房成交套数环比、同比双上涨

9月楼市为何“冰火两重天”？

一手住宅成交均价、套数双下滑，二手住房成交套数环比、同比双上涨……今年9月，江门楼市出现新房、旧房“冰火两重天”的景象，吸引不少市民的关注。

市住房和城乡建设局公布的数据显示，9月全市一手住宅成交1714套，环比下滑4.2%，同比下滑14%，成交均价8165元/平方米，环比上涨5.9%，同比下滑0.8%。值得注意的是，9月二手住房成交套数实现环比、同比均增长的态势，成交套数比一手住宅足足多出708套。

文/图 江门日报记者 陆沿任

一手住宅价格环比上涨 购买力流向二手房市场

今年9月，全市一手住宅成交套数环比、同比出现下滑，在成交均价方面呈现环比增长，同比下滑的现象。

对此，江门市房地产中介行业协会会长杨东卉分析，截至今年9月底，全市待售新建商品住房51100套，同比减少8.7%。库存的持续减少为价格提供支撑。同时，开发商更倾向于推出全装修、配备会所、拥有大平层等改善型的“4.0住宅”，这类产品溢价能力更强，也对均价环比上涨起到推动作用。另一方面，9月江门二手住房成交面积和套数连续第四个月超过新建商品住房。这说明一部分购买力流向了性价比更高的二手房市场，这种分流在一定程度上抑制了一手房价的过快上涨。

对于一手住宅成交套数环比、同比出现下滑，杨东卉认为，这几年不少新房流入二手市场，使得二手住房产品越来越丰富，能满足不同客户的需求，再加上许多二手房的地段和配套相对成熟，许多客户会倾向于二手房。



↑ 消费者在咨询二手住房。

← 尽管更多消费者青睐二手房，但新盘的推出还是吸引了不少人的目光。

需求，再加上许多二手房的地段和配套相对成熟，许多客户会倾向于二手房。

不过，一手住宅的市场同样不乏亮点。从各县(市、区)来看，9月份，蓬江区一手住宅成交444套，居各县(市、区)成交量首位，环比增长超4成。新会区、鹤山市一手住宅成交量环比也有所增长，其中鹤山市一手住宅成交量实现环比增长超2成，同比增长超4成。嘉毅地产总经理邓桐棠认为，蓬江区一手住宅成交套数环比增加，有赖于新盘汇景湾花霖语岸的开售，优质楼盘吸引客户看房，更带动了成交。

张镇兰也告诉记者，9月份蓬江区和鹤山市多个热门楼盘领证推新，其中蓬江区作为中心城区，高品质项目推新叠加改善型需求驱动，均促进了成交的增长。鹤山市方面，通过楼盘网签排名可看出，部分推新楼盘通过高性价比策略实现快速去化。值得注意的是，鹤山市去年9月一手住宅成交仅150套这种“低基数+真实需求”的双重因素共同推动了鹤山楼市的增长。

降价明显 二手住房成交套数 同比增长超两成

9月份二手住房成交2422套，不但高于一手住宅，成交套数更是环比增长15.1%，同比增长24%。

“近期，不少二手房业主主动降价。”邓桐棠坦言，购买二手住房群体主要是刚需客户，目前二手住房按揭审批条件相对灵活，加上个别业主降价明显，促成交易增加。此外，二手房加装电梯以及翻新出售，价格优惠，激发了喜住中心城区的老人购房。

对于邓桐棠的观点，裕隆地产业二手事业部总经理吴名鸣也表示认同。近年来，银行对二手住房市场的扶持力度显著增强，审批标准更为灵活，使得购房者更容易入场；其次，成交价格较高的第四代住宅频频推出，吸引许多改善型消费者的关注。在这样的情况下，二手住房议价空间大，包括一些带电梯的次新房价格也会比较实惠。“此外，

市场上加装电梯的二手住房这几年逐渐增多，这类型产品的成交比例也越来越高。这类型房子所处地段生活配套成熟，总价在40万元到50万元之间，价格相对新房优势明显。”吴名鸣说。

展望未来 政府助力楼市向好

那么，对于今年第四季度的江门楼市走势，业内人士如何看待？

今年9月底以来，江门楼市可以说是动作频频。9月28日，江门启动房地产促销月活动，覆盖蓬江、江海、新会，搭建“政府补贴、协会主办、银企联动、多方共赢”活动平台，为市民发放车位贷款补贴、置业红包和中介费优惠等多种购房福利。9月底，台山市房地产行业协会正式发布《关于规范房地产经纪服务的通知》，明确要求房企将分销渠道佣金比例严格控制在房屋总价的3%至5%以内，并鼓励房企将因此而节约的成本直接让利给购房者。在主管部门的引导和行业协会的倡议下，台山全市48家房企携57个在售

楼盘积极加入降佣行列，同时推出一系列优惠措施，直接惠及广大购房人群。

对此，邓桐棠看好江门第四季度的房地产市场。他提到，新政加上楼盘的促销活动，利用“金九银十”的热度，带动购房人看房的热情。从近期新盘客人来看，看房量是明显增加的，特别是“明星盘”“热度盘”的看房人流量未曾减退。接下来，优质第四代住宅依然受客人的追捧，热盘的热度也会持续下去。

美智地产市场研究中心总监张镇兰表示，今年9月我市推出的促销措施，主要涵盖置业补贴、中介费优惠及车位贴息等。从需求端刺激来看，置业补贴与中介费优惠的组合拳将直接降低购房成本，叠加国庆黄金周的传统营销节点，10月网签数据将有望呈现显著回升态势。其次，车位贴息政策通过降低购置成本，可加速车位去化，而车位作为住宅消费的重要配套，其去化效率提升将间接增强住宅产品的综合吸引力，形成联动销售的正向循环。

截至今年第三季度，我市三区存量住宅用地共96宗

超半数存量住宅用地已动工

近日，江门市自然资源局公布2025年江门市区(蓬江区、江海区、新会区)住宅用地存量信息清单及汇总表(第三季度)，吸引了许多人的目光。

根据公布内容，截至2025年9月30日，江门市三区存量住宅用地共96宗，用地总面积约325.87公顷。其中，未动工土地面积约136.76公顷，占总面积41.97%；已动工未竣工土地面积约189.11公顷，占总面积58.03%，意味着超半数存量住宅用地已动工。

文/图 江门日报记者 陆沿任

稳步动工

新会存量住宅用地宗数最多

在具体区域分布上，新会区的存量住宅用地宗数最多，达到了43宗，总面积为115.8581公顷。其中，未动工土地面积约为41.46公顷，已动工未竣工土地面积为74.3981公顷，未销售房屋的面积则为44.2141公顷。根据分布示意图，蓬江区的住宅用地主要集中在滨江新区、人才岛等。而江海区的存量住宅用地宗数最少，仅为19宗，总面积73.382357公顷，未动工土地面积约为41.004289公顷，已动工未竣工土地面积为32.378068公顷，未销售房屋的面积为21.580511公顷。江海区的住宅用地主要集中在海外、龙溪湖等区域。

蓬江区的存量住宅用地共有34宗，总面积为136.630779公顷。该区的未动工土地面积约为54.292514公顷，已动工未竣工土地面积为82.338265公顷，未销售房屋的面积为34.600530公顷。根据分布示意图，蓬江区的住宅用地主要集中在滨江新区、人才岛等。而江海区的存量住宅用地宗数最少，仅为19宗，总面积73.382357公顷，未动工土地面积约为41.004289公顷，已动工未竣工土地面积为32.378068公顷，未销售房屋的面积为21.580511公顷。江海区的住宅用地主要集中在海外、龙溪湖等区域。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉告诉记者，三区存量住宅用地稳步动工，是市场信心的逐步恢复。同时，江门2025年新建商品住房成交均价已逐步走稳，甚至部分时段有一定上涨，这种价格趋稳的态势与土地市场的活跃形成了正向循环。此外，新会区的存量宅地主要集中在枢纽新城、会城等核心区域。这些地块通常区位优势、配套成熟，本身就具有很高的市场价值。新会区存量住宅用地宗数最多，是其强大的交通优势、坚实的市场需求、完善的配套规划和精准的土地供应策略共同支撑的结果。

美智地产市场研究中心总监张镇兰分析，今年三个季度超半数存量住宅用地已进入动工阶段，为未来住宅市场供应提供了实质性保障，反映出开发企业对市场预期的信心回升。新会区存量住宅用地最多，首先是前期枢纽新城规划红利的持续释放，江门站交通枢纽带动了周边土地的出让活跃度；其次是会城存在多个旧改项目，扩充了存量土地规模。

嘉毅地产总经理邓桐棠则告诉记者，新会区存量住宅用地中未动工的主要集中在会城、枢纽新城。主要是

作为粤西地区主要交通枢纽点，该区域此前受到开发商青睐，加上政府规划的影响，过去几年供地量和拍地量增加，但近两年受国内外经济影响，开发商推迟动工的时间，导致新会存量住宅用地宗数最多。

备受关注 多个新盘明年入市

在市区存量住宅用地中，记者发现有不少备受关注的楼盘，包括江发·翡翠观澜、汇景湾·花霖语岸、绿城滨江·潮闻东方、博学名苑、江发·天御湾等，均处于推新销售状态，也受到很多消费者的欢迎。最受关注的，莫过于多个已动工并将于明年入市的新盘。

对此，杨东卉分析，在目前江门已动工尚未销售的楼盘中，江海区的观江海·龙溪书院与蓬江区双龙板块的江发·臻珑府值得期待。这两个项目在产品定位与设计理念上各具特色，均展现出较强的市场竞争力。其中，江发·臻珑府作为双龙板块久违的纯4.0住宅项目，主打“高使用率”

与“空间创新”，通过优化户型结构与功能布局，极大提升了实际居住的实用性与舒适度，适合当代家庭对高效空间的需求。而观江海·龙溪书院则凭借其出色的产品力，赢得了市场与专业领域的双重认可。在2025年江门市人居好房子户型评选活动中，该项目的152平方米与215平方米两款户型双双获奖，充分体现了其在户型设计、功能分区与居住体验方面的卓越表现。

张镇兰也表示，江发·臻珑府位于双龙大道与胜利北路交会处，周边环境多个成熟小区，居住氛围十分浓厚；观江海·龙溪书院则紧邻龙溪湖公园，直接景观实验学校，毗邻龙溪湖公园及城市阅读中心，预计将打造2000平方米下沉式会所，定位高端；台山城市花园也值得期待，其位于东区核心地段，毗邻人民医院、昌大昌广场、东晖小学，附近银行、酒店等商业配套齐全。

邓桐棠则提到，除上述楼盘外，新会东侯名城、开平星玥华庭均位于配套成熟或商业气氛浓厚的区域，也值得期待。还有一个值得关注的地块——GR2025-

45(蓬江11)号地。今年5月，骏景湾以72202万元竞得，折合楼面价4778元/平方米，溢价率6.18%。该地块位于江门市蓬江区华安路与龙腾路交叉口东北侧地段，北面直望一线园山湖景观，西侧则是江门体育中心，湖景对面就是湾区之眼商业街，位置条件优越，预计未来将打造带装修的高品质住宅。

那么，从现时市区存量住宅用地的情况来看，未来房地产市场会如何发展？杨东卉表示，从在存量住宅用地基础上开发的楼盘来看，确保了未来住房供应的稳定，并通过竞争促使开发商对产品进行迭代升级，与城市发展重点区域相结合，共同推动江门房地产市场向着更健康、更有活力的方向发展。

张镇兰认为，存量住宅用地项目通过供应结构优化和品质竞争升级两个方面，为江门市房地产市场注入发展动能。在供应端，这些项目产品规划覆盖刚需、改善、高端全产品系列，并通过竞争倒逼房企加速产品力迭代，从而推动行业从规模扩张转向质量竞争。

江门人才岛一宗商住用地昨日被拍下 成交总价近两亿元



江门市JCR2025-148(蓬江22)号地。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)昨日，蓬江区江门人才岛一宗商住用地成交。江门人才岛投资控股有限公司以总价19595万元，楼面价3755元每平方米竞得潮连大道与嘉和路交叉口西南侧地段地块。

江门市JCR2025-148(蓬江22)号地位于江门市蓬江区潮连岛潮连大道与嘉和路交叉口西南侧地段，用途为住宅、商服用地，建设用地面积26090.75平方米，挂牌起始价为人民币19595万元，本次竞拍以底价成交，最高报价人为江门人才岛投资控股有限公司。

根据规划条件，地块按《江门市蓬江区2025年度83号地块规划条件》(江自然资(蓬江)设字(2025)27号)要求执行，其中地块容积率1.2—2.0，计算容积率建筑面积31309—52182平方米，其中商业设施计算容积率建筑面积不超过10436平方米(即商业设施计算容积率建筑面积占计算容积率总建筑面积比例不超过20%)。根据其他要求，该地块开工后3月内在统计平台入库入统，住宅全装修销售比例不低于50%。

据悉，地块周边配套完备，交通、教育、医疗资源较为丰富，不但与潮连医院只有一路之隔，周边还有江门市实验中学(高中部)、江门第一中学景贤学校(中小学)、潮头中央公园等配套，板块在售的楼盘有曾刷新江门洋房备案总价纪录的江发·天御湾。

江海区一宗商住用地挂牌出让 起拍总价20298万元



江门市JCR2025-160(江海17)号地。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)近日，江海区一宗商住用地挂牌出让。地块位于江海区35号地龙溪路和新港路交界西北侧，起拍总价20298万元，将于11月18日9时竞拍。

据悉，江门市JCR2025-160(江海17)号地位于江海区35号地龙溪路和新港路交界西北侧，用途为二类城镇住宅用地，兼容商业服务业用地；出让建设用地面积30754.20平方米，土地使用年限为住宅用地70年，商服用地40年，自土地移交之日起计。本次国有建设用地网上挂牌出让设有挂牌底价。挂牌起始价为人民币20298万元，竞买保证金为人民币4060万元，最低增价幅度为人民币200万元/次，竞买保证金可抵作成交款。网上限时竞价时间为2025年11月18日9时起。

根据规划条件及其他要求，地块严格按照相关文件要求执行，其中容积率1.0—2.2，计算容积率建筑面积为30755—67659平方米；商业服务业用地计算容积率建筑面积不大于13531平方米(即商业服务业计算容积率建筑面积占计算容积率总建筑面积比例不超过20%)，按规划要求配建社区公共服务用房(含养老服务设施)建成后无偿移交政府。同时，根据《关于大力推广建设销售全装修新建商品住宅的通知》(江建房通(2025)7)要求，地块建设全装修住宅的比例和面积(按照全装修建筑面积和总建筑面积计算)不低于50%。

本次最高限制地价为30447万元，最后出价的竞买人的最高报价不超过最高限制地价，则按照价高者得原则确定竞得人；当报价达到最高限制住宅地价时，竞买方式转为竞争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+承诺配建住宅建筑面积”数量最高者为竞得人。竞拍配建住宅建筑面积每次增幅为200平方米住宅建筑面积，配建的住宅在建成验收后无偿移交给江海区政府。

根据《江门市配建房屋管理工作方案》，竞得人本地块内对外销售的住宅为带装修交付的，则竞得人移交的配建住宅装修标准要与本地块项目内对外销售住宅的标准一致，若本地块项目对外销售的住宅为毛坯交付的竞得人应按照《江门市配建住宅室内装修标准指引(2021)》，对配建住宅进行装修后交付。

值得注意的是，地块旁边就是景贤实验学校、龙溪湖公园、中央景观绿轴等，观江海·龙溪书院等小区也在附近。

在动工的存量住宅用地中，有多个已在销售中的热点楼盘。