



4天内连挂7宗商住用地 台山为何迎来挂地高潮？

上周,台山市迎来一波挂地高潮,4天内连挂7宗商住用地,吸引了许多人的目光。为何该市会在11月迎来挂地高潮?这些地块有何特点?记者对此进行走访。

文/图 江门日报记者 陆沿任

4天挂出约30万平方米商住用地

11月4日早上,台山一口气连挂3宗商住用地,拉开了本次挂地高潮的序幕。

本次挂牌地块均集中在台山市三合镇南环路北侧。其中,位于三合镇南环路北侧地块一的江门市JCR2025-178(台山23)号地,挂牌起始价为6865万元,网上限时竞价时间为12月5日9时起;位于三合镇南环路北侧地块二的江门市JCR2025-179(台山24)号地,挂牌起始价为4853万元,网上限时竞价时间为12月5日9时30分起;位于三合镇南环路北侧地块三的江门市JCR2025-180(台山25)号地,挂牌起始价为9257万元,网上限时竞价时间为12月5日10时30分起。

一天过后,台山又接连挂牌2宗商住用地,均位于台城南新区。其中,江门市JCR2025-188(台山27)号位于台城南新区南安路与环湖路交叉口西南侧地块二,出让建设用地面积61291.98平方米,挂牌起始价为17009万元,网上限时竞价时间为12月9日9时30分起;江门市JCR2025-187(台山26)号位于台城南新区南安路与环湖路交叉口西南侧地块一,出让建设用地面积42606.87平方米,挂牌起始价为11846万元,网上限时竞价时间为12月9日9时起。

到了11月7日,台山市继续挂出2宗商住用地,分别位于高品区和广海镇。其中最受关注的莫过于位于台城西湖片区的NQ01-05-07地块,其出让建设用地面积54980.17平方米,起拍总价13625万元,拟于12月10日9时限时竞价。该地块地处台山高品区,今年1—10月住宅成交470套,网签均价7526元每平方米,目前板块内在售主要项目为博富·福美城,是最受台山消费者青睐的房地产项目之一。

另一宗商住用地则位于广海湾希望大道与国道240交叉口南侧地块,用途同样为商住用地,出让建设用地面积46769.08平方米,起拍总价6844万元,拟于12月10日摘牌。

据统计,台山在短短4天时间内挂出的7宗商住用地,合计面积约30万平方米,起拍总价约7.03亿元。

应市场供需顺势而为

那么,为何台山会迎来一波商住用地挂牌高潮?美智地产市场研究中心总监张镇兰坦言,台山住宅销量持续位于全市前列,1—10月住宅成交近4000套,居全市首位,市场需求旺盛。其次,相比于1—10月的土地成交,近期挂牌的7宗地块,规模显著扩大,与年度土地供应计划阶段性集中释放存在一定关系,同时政府可通过批量供地稳定财政收入。

嘉毅地产总经理邓桐棠也表示,今年以来,台山房地产市场在全市表现亮眼,这次挂出7宗土地,主要是应市场供需顺势而为。一方面,政府通过增加未来市场的供应量,以平衡供需,引导房地产市场长期稳定发展。另一方面则是优化住房结构,推动城市更新的举措。通过建设高品质小区,提升小区价值和居住品质。此外,有的地块要求配建邻里中心等,通过土地出让完善公共服务设施,是推动城市更新的有力措施。

记者留意到,今年以来,台山市多措并举推动本地房地产市场发展。上半年,有3个来自台山的楼盘跻身全市楼盘网签套数前十。

台山市住房城乡建设局相关负责人表示,今年3月,台山市组织部分房企赴港澳参加“湾区家园”台山市2025年新春交流推介会,房企主动走出去,积极向港澳乡亲推介,吸引港澳人士购房置业。清明假期,台山市抢抓海外侨胞、港澳同胞返乡祭祖契机,开展为期6天的“侨梦新启 安居台山”2025台山市侨乡购房暨人才安居与汽车家装厨卫“焕新”活

动,促进楼盘成交,带动市场消费,再加上各大楼盘开展丰富多样的优惠促销活动,促进刚需和改善型住房需求释放。

今年9月底,台山市房地产行业协会发布《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价行列,同时推出一系列优惠措施,直接惠及广大购房人群。

此次挂牌出让的商住用地有何特点?

张镇兰分析,7宗地块分布于台山市南区、高品区、三合镇和广海湾等重点发展区域,均毗邻交通主干道,片区经过多年发展成熟度已大幅提升。除广海湾地块外,其余地块容积率均为1.5—1.8,符合打造低密度高品质住宅区的条件,如位于高品区的地块,地理位置优越,交通条件便利,且该片区作为台山旧改主阵地之一,有望改善片区居住环境,优化城市功能布局,进一步提升片区形象。

邓桐棠也表示,这些地块都位于成熟的优质地段及重点打造的居住区域。毫无疑问,这些商住用地的推出,对于相应区域的居住品质提升有促进作用。

裕隆基地产副总经理李艳芳则指出,挂牌地块都明确规定全装修住宅的比例,这直接响应了市场对高品质、便捷入住需求,旨在提升整体的居住水平。

地价洼地优势突出

台山本次挂牌出让的7宗商住用地均将于今年12月进行竞拍,其出让前景如何?

张镇兰直言,台山地价洼地优势突出,相比于市区近年成交地块楼面价多为每平方米5000元左右,台山商住用地的低成本更易吸引房企布局。

邓桐棠进一步分析,台山土拍市场相较于市区,有三大特点。一是容积率低,大部分地块要求容积率不超过1.8;二是地块建设开发面积适合建设功能完善、尺度宜人的现代化居住小区;三是出让价格低,以本次挂牌的7宗商住用地为例,楼面地价不超过2000元每平方米。此外,台山市在黄茅海跨海通道开通后,与珠三角核心城市互动增强,再加上海外侨胞的购房需求,将持续保障台山房地产市场的稳定发展。

李艳芳也表示,台山土拍市场的平稳,部分源于政府的精准推地策略。从上半年数据来看,供地集中在库存较低、供需关系健康的区域。同时,在土地出让的条件中,非常注重未来社区的生活配套和品质提升。其中,位于南新区等重点发展板块、周边配套成熟的地块,将继续成为市场关注的焦点。而一些非核心区域的地块,可能需要依赖更优越的出让条件或配套政策来吸引开发商。

“由于近期挂牌地块均在12月竞价,短期内台山土拍市场热度较高,但溢价空间仍受限于区域房价水平,或仍以底价成交为主。”张镇兰补充道。

起拍总价超2亿元 枢纽新城一宗商住用地挂牌



江门市JCR2025-194(新会26)号地。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任) 11月10日,位于新会区枢纽新城英洲西冲西侧、海伦堡玖悦澜湾小区南面地块的江门市JCR2025-194(新会26)号地挂牌,挂牌起始价为21626.33万元,网上限时竞价时间为12月11日9时起。

据悉,江门市JCR2025-194(新会26)号地用途为城镇住宅和商业服务业用地,出让建设用地面积28530.78平方米,商业服务业用地40年,住宅用地70年,自签订土地移交确认书之日起计。

根据要求,用地建设单位按规划条件要求建设临规划城市道路侧建筑控制线与道路红线之间的人行道及其相关市政配套等工程,与城市道路的人行道、绿化带统一规划设计,一般应与楼盘同步设计、同步建设、同步竣工验收;如现状部分道路及设施等已建

成,则须与现状道路衔接处理并按规划完成相应工程建设,竣工验收后无偿移交由政府主管部门管理且对社会公众开放使用;按规划条件要求配建社区服务用房设施(含养老服务设施),与地块首期工程同步实施,建成后按规定需无偿移交给政府主管部门管理,产权属于政府;按规划条件要求环卫设施(垃圾收集点、再生资源回收点),须与本地块首期住宅同步设计、同步建设、同步验收、同步交付,不得挪用或侵占。

据悉,该地块一路之隔就是江门市广雅中学,周边还有梅江农业生态园、华侨实验小学、新会万达广场、新汇大融城等,教育、生态、商业配套一应俱全。

江门市房地产促销月活动落幕 带动230多套住房成交

江门日报讯(记者/陆沿任) 近日,2025年江门市“有房有家”房地产促销月活动落幕。本次活动共带动230多套住房成交,通过置业补贴、中介费优惠等,为购房者带来实实在在的优惠。

据悉,江门市房地产中介服务行业协会、江门市房地产行业协会联合主办2025年江门市“有房有家 有车有位”房地产促销月活动,得到众多房地产开发企业、中介机构及银行机构的参与和支持。活动旨在持续巩固房地产市场稳定态势,统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,更好满足群众刚性和多样化改善性住房需求。

善性住房需求。

本次活动于9月28日启动,近日结束,参与活动的9家中介机构共成交新房和二手房230多套,其中新房50多套。江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉表示,每套新房有2000元的“置业红包”;中介费执行8折优惠的政策,买家卖家的中介费用合计超90万元。

活动期间,嘉毅地产成交新房与二手房近30套。嘉毅地产总经理助理陈仕洋透露,公司利用房地产促销月活动及相关的优惠政策,主动邀请客户看房,带着量较平时明显增长,并取得了较好的成交量。

江发地产两个项目工地 获评“市示范工地”



江发地产多措并举保障在建项目安全生产形势持续稳定。

日前,2025年下半年江门市建筑业协会房屋市政工程安全生产文明施工规范管理评价通过项目名单揭晓。江发地产旗下江发·天御湾、江发·悦璟苑两大项目工地凭借严格的安全管控,规范的文明施工及卓越工程质量,顺利通过评审,获评2025年下半年“市示范工地”,为江门建筑业安全发展提供国企范本。

智慧赋能方面,人脸识别、塔吊监控、扬尘监测等系统是两个项目工地的“标准配置”。其中,江发·悦璟苑应用“塔吊预警智能防松螺母”,实现风险实时预警,为大型机械系上“智慧安全带”。工艺管控方面,两个项目规模化使用铝合金模板体系与混凝土裂缝控制技术,严格执行隐蔽验收及桩基管控,江发·天御湾更在关键部位采用“高强钢筋直螺纹连接”技术加固

建筑结构,为建筑“骨架”再添一道安全锁。绿色施工方面,两个项目建立自动喷淋、雾炮机与扬尘在线监测构建降尘体系,践行环境友好,江发·天御湾还实现了“监测与喷淋智能联动”,精准降尘、高效响应,让绿色施工“看得见、管得着”。

作为深耕本土的国有房企,江发地产始终将安全生产置于项目管理核心位置,建立健全科学完善的安全生产监管体系,强化与各参建单位协同联动,形成安全生产管理合力,保障各在建项目安全生产形势持续稳定。未来,江发地产将持续深化建筑安全生产标准化建设,以更高管理标准、更严管控要求筑牢安全生产防线,为推动江门市建筑业安全生产形势稳定向好、实现行业高质量发展贡献力量。(文/图 红林 梁佳欣)

新宝堂 独家冠名

新宝堂 陈皮 特约

三玲面农 江门站

新会体育馆 11月29日 (星期六)

微信扫码 立即购票

9.9

广告

全程主办 | 向前文化 江门时空 承办单位 | 南局文化 乐聘演艺 格艺文化 票务代理 | 大麦 猫眼 时光城市