

量价齐升显回暖 国企主导稳市场

2025年市区商住用地土拍收官,成交18宗面积达69.58万平方米

上周五,江门市新会银海房地产有限公司以总价18823.2万元,折合成交楼面价约1380元/平方米,拿下新会区睦洲镇励耘路南侧、东昌路西侧地块,意味着今年市区商住用地的土拍市场收官。

记者从江门市自然资源局了解到,2025年市区成交商住用地18宗,比2024年少1宗,但成交面积达69.58万平方米,同比增长36.3%;成交金额达约50.72亿元,同比增长52.8%。其中,溢价成交的商住用地1宗,去年同期为0宗。相比去年,市区2025年商住用地的成交宗数虽然略微减少,但成交面积及成交金额均大幅度上升,土拍市场进一步回暖。

文/图 江门日报记者 陆沿任



“无负今日”城市书房紫茶天福小学馆揭牌 推动“书香校园”建设



场馆创新打造消防教育空间,配备VR应急安全体验系统与超200册消防专题书籍。

仅1宗溢价成交

江门市自然资源局提供的数据显示,今年市区共成交商住用地18宗,同比减少1宗,其中新会区成交7宗居首,同比增加1宗;其次为蓬江区,成交6宗,同比减少4宗;最后是江海区成交5宗,同比增加2宗。

成交面积方面,今年市区共成交商住用地为69.58万平方米,同比增长36.3%。分区域看,新会区最多,共成交约27.28万平方米,其次到蓬江区,共约

26.34万平方米,最后是江海区成交约15.97万平方米。

同时,今年市区商住用地平均成交楼面价为约3294.3元每平方米,同比上涨6.1%。值得一提的是,今年市区有1宗溢价成交的商住用地——今年5月,骏景湾以72202万元竞得位于滨江新区的江门市JCR2025-45(蓬江11)号地,折合楼面价4778元/平方米,溢价率6.18%。

美智地产市场研究中心总监张镇兰表示,2025年江门市区土地市场仍以理性谨慎、国企托底为主导,但从成交面积和价格来看,呈现了量价双涨的特点,反映出地块的平均规模更大和含金量有所提升。平均楼面价上涨主要受地块结构优化,核心区优质地块占比提高的带动。此外,多宗位于核心地段的优质地块结构性拉高了平均楼面价水平。

嘉毅地产总经理邓桐棠分析,今年成交的土地大多位置较好,位于成熟区域,周边生活配套齐全,导致今年市区商住用地平均成交楼面价同比上涨,但整体市场依然谨慎,仅1宗溢价成交。

值得留意的是,今年市区所有成交的18宗商住用地有17宗以底价成交。对此,业内人士分析表示,底价成交意味着市场供需关系相对平衡,或者开发商对土地价值的评估较为一致,反映了土地市场的平稳和理性。

本地国企拿地15宗

从竞得方来看,本地国企依然是拿地主力——18宗市区商住用地中,本地国企竞得15宗。

对此,张镇兰分析,在当前的房地产市场下,民营企业投资普遍趋于谨慎。本地国企担当主力,是稳定市场、托底保障、落实规划的关键举措,承担了稳定土地市场、确保土地供应计划完成、避免流拍影响市场信心的职能,同时也是推进城市区域开发、项目落地的重要实施主体。

邓桐棠也表示,当前楼市处于调整期,民营企业拿地意愿较弱,这时候国企站出来,可以提高大家对房地产的信心。另外,国企融资能力、抗风险能力较强,是贯彻中央稳地价、稳房价的中坚力量,体现了国企担当。

在市区今年成交的商住用地中,本土民企竞得其中2宗,分别是骏景湾以72202万元竞得位于滨江新区的江门市JCR2025-45(蓬江11)号地,江门市蓬江区水南岐安里旧村改造房地产开发有限公司以13114万元竞得蓬江区祁安街与凤阳街交会处东南侧地块。还有1宗商住用地则由央企保利摘得——今年10月,保利湾区投资发展有限公司以总价73701万元拿下江门市JCR2025-136(蓬江21)号地块,折合楼面价4960元/平方米。

张镇兰认为,本土民企依然在谨慎中寻找发展机会,今年摘得的2宗地块均位于成熟及重点发展区域,而保利摘得丰乐水质净化厂和耙冲三鸟市场地块,具有强

烈的风向标意义,充分说明市区核心区区位依然能吸引顶尖企业的布局,体现了优质资产仍受市场青睐的积极信号。

邓桐棠表示,以骏景湾为例,本土民企敢于拿地,一方面是企业自身运营能力强,对于市场的掌控能力,另一方面其选择的土地都是城市核心

区域或成熟地段,结合其企业以改善性产品为主的经营范围,所购地块是完全匹配的。而保利最大的优势是央企品牌以及开发实力雄厚,且所拍地块位于正在热销的保利琅悦旁边,未来可联动开发,有助于提升区域住宅品质,推动品牌价值提升,也说明保利对江门未来发展的认可。



土拍市场前景可期

那么,对于未来的市区商住用地竞拍市场,业内人士如何看待?

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉分析,从今年江门楼市的情况来看,第四代住宅受到江门消费者的热烈欢迎。好的房子除了品质、设计和户型,地段也很重要,在这样的情况下,只要合适开发第四代住宅、合适打造好房子的地块

推出,就会受到房企的欢迎。今年如此,明年也一样。所以,只要明年相关部门推出更多容积率低、地段好的商住用地,就会吸引本地国企、民企的积极竞拍,土拍市场前景可期。

邓桐棠告诉记者,一方面随着利好楼市的政策持续落地,核心地块会受到更多青睐。同时,国企仍是稳地价,促信心的

中坚力量,而优秀民企将会逐步加大拍地的份额和比例。在中央及地方政策的全力推动下,2026年的土拍市场值得期待,而且可能会有更多惊喜。

张镇兰也说,预计明年市区商住用地供应量将保持稳定,本地国企仍是拍地主

力。此外,房企将更挑剔——地块的区位、配套、规划前景等综合素质,将成为能否成功出让及决定价格的核心,这也将推动政府的供地策略更注重提质,推出更具吸引力的地块以激活市场。

2026年《江门日报》征订开始啦

在这里,读懂江门!

订报热线: (0750) 3511111

广告