

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



◀今年10月,保利湾区投资发展有限公司拿下江门市JCR2025-136(蓬江21)号地块。

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燊分析,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,本地国企竟得15宗。

对此,张镇兰分析,在当前的房地产市场上,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。

邓桐燊也表示,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。

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,只要合理开发第四代住宅、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。

邓桐燊告诉记者,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。在中央及地方政府的全力推动下,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

区域或成熟地段,结合其企业以改善性产品为主的经营方向,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。



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。

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。

“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。

近日,“无负今日”城市书房暨博富·骏贤公益“悦读馆”紫茶天福小学馆揭牌。这座融合“阅读+安全”理念的公益阅读空间的启用,将为江门“书香校园”建设注入新活力。

作为江门首座以安全为核心主题的“无负今日”城市书房,该场馆的启用是博富公益“悦读馆”项目持续创新的重要里程碑。此次新馆在延续公益阅读核心功能的基础上,将消防安全教育深度融入空间设计,成为兼具知识传播与安全素养培育双重价值的创新载体。

该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。场馆依托蓬江区紫茶天福小学教学楼二楼约420平方米的空置教室改造而成,在完成空间翻新修缮、配置书柜、空调、桌椅等基础设施的同时,

精心挑选优质书籍充盈馆藏,并创新打造消防教育空间,让学生在沉浸式阅读与互动体验中提升安全防护意识与应急处置能力。

据悉,该场馆由广东博富投资控股有限公司与广东骏贤集团有限公司携手,联合3.3万名爱心市民共同捐建,总投入达61万元,是58座博富公益“悦读馆”中投入力度最大的场馆,更成功入选市委宣传部共建的120座“无负今日”城市书房之一,为“书香校园”再添坚实力量。

广东博富投资控股有限公司董事总裁黎驹表示,博富控股将始终秉持“众善”初心,持续为公益事业贡献持久的力量。

值得一提的是,此次公益活动还吸引了广东华兴银行江门分行的主动加入,在仪式现场捐赠书籍。

(文/图 红林)

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