



今年全市共4宗商住用地溢价成交,其中3宗来自开平商住用地为何如此抢手?

12月22日,随着位于鹤山市沙坪街道楼冲村民委员会的JCR2025-248(鹤山55)地块成功出让,我市本年度的商住用地土拍正式收官。市自然资源局提供的数据显示,2025年全市成交商住用地36宗,其中溢价成交的商住用地有4宗,而开平就占据其中的3宗。

今年,开平共成交3宗商住用地,不但全部溢价成交,其中一宗更是溢价率超4成。那么,为何今年来自开平的商住用地如此抢手?对于2026年江门各县级市的商住用地土拍前景,业内人士又如何看待?

文/图 江门日报记者 陆沿任

开平今年3宗商住用地全部溢价成交

先来回顾一下开平今年商住用地的成交情况。

1月21日,我市今年首宗商住用地成交。汇峰地产以总价3.49亿元,折合楼面地价约2896元/平方米,成功拿下开平33号地,溢价率37.4%。当时,业内人士分析,五邑地区已经较长时间没有溢价成交的商住用地,该地块的溢价成交给江门土拍带来极大信心。

江门市JCR2024-239(开平33)号地位于开平市长沙街道东汇西路,用途为城镇住宅用地(兼容商业用地),出让

建设用地面积48376.28平方米,挂牌起始价为2.54亿元。本次竞拍共有2名竞买人参与,最终成交价为3.49亿元。

到了今年6月,开平市美誉房地产开发有限公司以总价8391万元,折合楼面地价约1609元/平方米,成功拿下开平09号地。该地块溢价率3.7%,这也是开平年内第二宗溢价成交的商住用地。

江门市JCR2025-68(开平09)号地位于开平市长沙街道杜澄大道,出让建设用地面积17978.25平方米,挂

牌起始价为8091万元。本次竞拍共有2名竞买人参与,最终成交价为8391万元。

然而,开平商住用地溢价成交的脚步并没有停止。9月22日,开平市富元房地产开发有限公司以总价1.1亿元,折合楼面地价约1837元/平方米,溢价超40%拿下开平市长沙街道楼冈大道24号地块。该地块的成交,还创下近4年最高溢价率纪录。据悉,该地块起拍价7800万元,最终成交总价较起拍价高出3200万元。

地块的稀缺性吸引开发商溢价拿地

那么,今年的开平商住用地为何能够溢价频频,吸引房地产开发商积极“抢地”?

记者留意到,3宗成交溢价的地块均有个共同特点,位于长沙街道东汇城核心片区或附近,毗邻城市发展主轴,周边商业、生活配套成熟,居住氛围浓厚。

说起东汇城,开平群众十分熟悉。自2014年开业以来,其以多功能的综合商业体形式成为众多年轻人的购物首选,是开平现在的商业中心,不仅汇聚了昌大昌超市、麦当劳、万宁等知名品牌商家,更推动了开平中心商圈的迁移,成为年轻消费者争相打卡的热门地点。每逢节假日,其周边总是车水马龙,一片繁忙景象,而开平东汇城周边的楼盘,也受到了市场的热烈欢迎。

今年上半年,开平市网签套数前十的楼盘中,来自县级市的楼盘多达7个。其中,开平的汇峰天峻一枝独秀,上半年网签488套,以唯一一个网签套数超400套的楼盘领跑榜单,比排名第

二的海悦天城足足领先100多套。记者留意到,该项目正是地处开平东汇城旁。汇峰天峻相关负责人告诉记者,自去年7月开盘以来,仅一年时间就热销超1000套。

对此,裕隆基地产副总经理李艳芳分析,上半年开平成交的3宗地块均位于东汇城片区附近,周边拥有繁华的商业街区,还有规划的新学校,生活便利度、成熟度都受到当地人的认可。其次该地块有市场基础支撑,目前周边集中了多个开平去化速度较快的楼盘,房企对这个地块的销售前景有较大信心。

“能溢价成交的前提是房企抢地,而抢地的前提是地块的稀缺性,简单来说就是卖一块少一块。”嘉毅地产总经理邓桐燊表示,2025年开平3宗成交的商住用地出现溢价,主要还是地段优质,且周边商业、教育和生活配套完善,一方面居住舒适,另一方面开发商的配套投入相对较低,利于控制开发成本。

而对于拿地的开发商而言,开平商住用地的成交价虽然溢价,但性价比依

旧不低。

今年6月,美智地产联手誉景地产溢价拿下江门市JCR2025-68(开平09)号地。美智地产市场研究中心总监张镇兰告诉记者,开平能成为2025年江门土拍市场的亮点,除溢价表现外,更值得关注的是其楼面价仍处于价值洼地。例如,汇峰地产和富元地产在溢价37%和41%的背景下,其成交楼面价仍远低于江门市区水平,而东汇城片区的项目普遍均价在7000元/平方米以上,部分甚至高达万元,这就形成了“低楼面价+高溢价预期”的投资吸引力。

“同时,今年溢价拿地的企业,均在开平有多年开发经验,熟悉本土市场需求,敢于对稀缺地块果断出手。近年来,美智地产在开平参与开发销售的誉景峰、中禧誉景江南等项目通过深入市场研究和产品创新取得优异销售表现,印证了本地客群对品质住宅的旺盛需求。今年再次拿地,正是基于对开平市场的持续看好。”张镇兰说。

明年核心区地块仍大概率维持热度

市自然资源局提供的数据显示,2025年全市商住用地土拍中,县级市亮点颇多,其中台山共成功出让商住用地14宗,位居全市第一;而开平则是今年全市溢价成交商住用地最多的区域,成交的3宗商住用地全部溢价。对此,业内人士如何看待明年各县级市的商住用地土拍市场?

邓桐燊认为,今年表现最亮眼的是台山和开平。主要原因有两个方面,一是市场容量,台山本地群众和海外侨胞的购房需求稳定;二是购房客户结构,开平购房客户升级居住需求大。展望未来,恩平、鹤山库存压力大,去库存是首要任务;开平如能继续推出优质地

块,按当前购房群体的需求,仍然有机会出现开发商竞价的局面;台山目前开发商库存土地已不少,要保持2025年的表现,取决于地块的位置和土地设计条件。

张镇兰也表示,台山与开平的差异化表现,反映了县级市市场的双轨分化,其中台山以量取胜,开平以质见长。对于2026年土拍市场,县级市核心区地块可以凭借较低的楼面价,继续吸引开发商的关注。

李艳芳则认为,核心区的地块只要位置足够好、潜力足,仍有较大概率维持热度,甚至出现合理溢价。不过,非核心区地块可能持续平淡,需要更

大的配套支持或更优的出让条件来吸引买家。房企方面,其拿地意愿将依赖于板块市场的销售情况。总的来说,明年市场或延续谨慎分化格局,但若政策支持和销售回暖延续,土拍市场有望保持活力并带动整体氛围的适度改善。

我市住房公积金贷款额度提高政策延长一年



工作人员向群众讲解公积金相关政策。

江门日报讯 (记者/陆沿任)

近日,江门市住房公积金管理中心发布通知,经江门市住房公积金管理委员会书面审议通过,决定将原于本月底到期的《关于阶段性提高购买自住住房的多子女家庭和全装修新建商品房住房公积金贷款额度的通知》及《关于阶段性提高我市住房公积金个人住房贷款最高额度的通知》实施期限延长至2026年12月31日,即延长一年。

今年8月,我市住房公积金个人住房贷款最高额度迎来阶段性调整。根据调整,2025年9月1日至12月31日期间,在购买首套房

的情况下,单职工公积金个人住房贷款最高额度从35万元提至40万元,双职工及以上从70万元提至80万元;在购买二套房的情况下,单职工最高额度从30万元提至35万元,双职工及以上从60万元提至70万元。多子女家庭、高层次人才、优粤卡人才在上述阶段性调整基础上,申请贷款还能享受额外额度提升。

如今,调整实施期限延长一年。以小张夫妻为例,作为二孩双职工家庭,他们计划首次购买一套180万元的全装修新建商品房,原先最多只能申请125万元公积金贷款,现在最高可申请140万元。

江海区奕聪花园拟向业主发放约58万元公共收益

江门日报讯 (记者/陆沿任)

近日,江海区奕聪花园第二届业主委员会发布通知,拟发放公共收益分红,预计发放总额约58万元,业主可以选择现金领取或转物业费进行抵扣。据悉,本次分配标准为按业主投票权面积每平方米3元发放,分红仅针对奕聪花园已登记的产权业主,以房屋产权证登记的面积为准,未办理产权登记的按购房合同约定面积核算。

从公示分红名单及金额看,洋房(含复式)业主每户分红金额在200多元到900多元,别墅业主每户分红金额在700多元到1000多元,分红金额发放执行时间为2026年1月1日至2026年1月31日。

据悉,奕聪花园位于江海区金瓯路港澳码头侧,规划建设有联排别墅及高层洋房,最早于2012年开盘。据奕聪花园第一届业主委员会工作总结报告,自2019年成立业委会以来,迅速选聘了新的物业,使小区物业管理服务得到彻底改变,基本达到业主们的要求。

江门保利琅悦迎来交付



江门保利琅悦迎来交付,钥匙交到业主手中。

12月20日,江门保利琅悦迎来交付。当钥匙交到业主手中,当园林与建筑在日光下呈现真实尺度,这座立于五邑贵脉之上的人居作品,终于完成了从蓝图到生活的跨越。

交付现场,江门保利琅悦以一场浸润文化与温度的仪式,与每一位业主共启幸福新程。作为五邑地区首批“好房子”实践者,江门保利琅悦并未将交付视为终点,而是将其视为十分重要的一次集中兑现。与此同时,项目以一套可被反复检验的交付体系,将标准落到每一个可被看见、被触碰的细节之中。

其中,“贴膜交付”作为一个系统性落地的交付方式,并非形式上的加码,而是一次对业主体验的前置保护。从建筑立面到公共空间,从室内关键界面到易损部位,贴膜保护贯穿交付全过程,最大限度减少交付前后可能产生的磨损与污染,让房屋在交到业主手中时,依然保持最接近完成

状态的品质呈现。与之同步进行的,是“520白手套行动”下的逐一核验——以更高的洁净与细节标准,对建筑与空间进行放大式检查,只为在业主推门而入时,呈现最完整、最安心的状态。一站式收房流程,让交付回归从容与秩序,也让每一次确认都更有温度。

当交付完成,最具说服力的,永远是实景本身。走进江门保利琅悦,建筑立面以全面LOW-E玻璃呈现挺拔而克制的城市界面,在光影流转中,与天幕相映成景;园林中,水石、植被、廊桥相互呼应,营造出“一步一景”的景象。

随着首批业主归家,江门保利琅悦的4.0中轴格局已然成立。当人们走进这座社区,看到真实的园林、真实的邻里、真实的日常,便会明白所谓“好房子”,并不是被反复强调的概念,而是能够经得起居住、经得起时间的考验。

(文/图 红林)