# 江门楼市『春意浓』

## 2月全市一手住宅成交1401套，蓬江成交均价环比、同比大幅增长

好项目搭配好配套，吸引消费者目光。

今年春节假期，江门楼市交出了一份亮丽答卷，吸引许多市民的目光。那么，2月江门楼市的情况如何？

3月11日，市住房和城乡建设局公布了2月楼市成交数据。受春节假期影响，2月全市一手住宅成交量环比、同比有所减少，但其中不乏亮点。蓬江一手住宅成交均价环比、同比均实现大幅增长，鹤山一手住宅则实现成交套数同比增长两位数。

文/图 江门日报记者 陆沿任

高品质楼盘人气旺。

### 均价微涨
## 成交套数回落背后有“暖意”

数据显示，2月全市一手住宅成交1401套，环比、同比双双下滑。究其原因，今年2月有9天属于春节假期，所以成交量环比有所减少。业内人士指出，2月份通常是楼市的淡季。市民返乡、出游导致购房节奏暂时放缓，网签备案数据也会滞后。此外，去年春节假期在1月，2月则是节后复工的成交恢复期，基数相对较高，所以今年2月楼市数据同比下降。

嘉毅地产总经理邓桐燊表示，今年2月，一是新盘推货量不多，对有购房需求的消费者吸引力不算高，二是恰逢春节假期，返乡置业需求在节前集中释放，2月环比下滑属于正常的季节性波动。

他还提到，从市场成交情况来看，市场热度和需求是相对活跃的。春节期间，全市主要房地产项目共认购住宅705套，认购面积约7.7万平方米，认购金额约6.2亿元。台山、开平、恩平三地表现尤为突出，成为支撑新春楼市韧性的“压舱石”。这场新春置业热潮，不仅展现了江门楼市得到青睐，更预示着在政策红利与产品升级的双轮驱动下，江门楼市正朝着“好房子”的方向稳步迈进。此外，江门市住房和城乡建设局提供的数据显示，1月—2月全市商品房网签销售面积64万平方米，同比增长7.8%，增速排名全省第二；商品住房网签销售面积38万平方米，增速排名全省第四。1月—2月全市二手住房成交面积约42万平方米，同比增长5.5%。

据悉，江门先行先试，正以“江门规划、江门设计、江门建筑、江门制造、江门服务”五位一体协同发力，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，积极构建房地产发展新模式，建成一批得房率高、服务品质全面升级的“好房子”，商品住房销售面积排在全省前五。

虽然成交量下滑，但在成交均价方面，2月全市一手住宅成交均价为7863元/平方米，环比增长0.8%。江门市鼎堃房地产顾问有限公司总经理谢慕贞说，成交价格方面，成交均价环比增加，主要是4.0住宅成交占比提升，这些住宅项目的均价在每平方米1.2万元以上，拉高了整体成交均价。

阳台和采光成为部分购房者的关注点。

### 蓬江“破万”
## 改善型需求拉动均价增长

看了全市数据，再来看看各县（市、区）一手住宅成交量，其中不乏亮点。

从成交均价来看，蓬江、开平实现环比、同比上涨，新会、鹤山环比上涨，江海、恩平同比上涨。值得一提的是，今年2月，蓬江一手住宅成交均价突破1万元每平方米，位居全市之首，成交均价环比增长19.7%，同比增长11.2%。除此之外，开平一手住宅成交均价近8000元每平方米。

“蓬江方面，成交均价‘破万’，主要是产品升级以及改善型需求拉动成交均价增长。特别是几个4.0楼盘，汇景湾·花霖语岸、骏景湾·滨江誉峰成交火热，直接拉高了区域均价。开平、鹤山等地一手住宅成交均价增长，主要得益于近年来本地改善型需求的推动，以及返乡置业的刚性需求。在这样的情况下，高品质住宅楼盘受到改善型客户的认同，购买需求增加自然带动成交价格的增长。”邓桐燊说。

谢慕贞也告诉记者，以蓬江区为例，春节期间，江门举办“挑上好房子，过上好日子”主题活动，蓬江作为核心区，各大楼盘推出非遗手作、游园会等创新活动，吸引上千人次上访，成交数据可观。其中，滨江新区被定位为城市新中心，汇景湾·花霖语岸等4.0住宅产品成为市场热议，主打智能家居、绿色建筑、高使用率等改善型配置，成交均价每平方米突破1.3万元。而开平方面，春节假期，香悦苑以45套的认购量摘得江门销冠，紧随其后的是同样位于开平的天峻花园，以38套的佳绩位居次席。这两个项目的热销，印证了开平楼市不俗的购买潜力。

此外，鹤山今年2月一手住宅成交套数实现了逆势增长，同比增长14.5%。谢慕贞表示，珠肇高铁计划于2027年全线建成开通，届时鹤山将实现30分钟直达机场、1小时通达珠三角主要城市，由此吸引部分广佛外溢需求。同时，鹤山部分楼盘推出“返乡置业9折优惠”“一口价房源”“首付分期”等优惠政策，价格优势突出，也刺激了成交。

值得留意的是，继今年1月后，2月全市二手住房无论是成交套数还是成交面积继续超过一手住宅。数据显示，今年1—2月，全市二手住房成交面积约42万平方米，同比增长5.5%。二手住房占全部住房成交的52.7%，比去年同期增长4.6个百分点。其中，蓬江、江海、新会、开平实现同比增长。

业内人士认为，近年来，本地二手住宅的价格不断下调，与新房相比性价比更高。同时，银行对于二手住宅按揭的支持力度较大，审批门槛和审批灵活度都比以往有所提升，再加上以旧换新的税收优惠政策，有效刺激了改善型需求。因此，二手住宅市场的成交活跃度持续提升。

### 展望未来
## 江门楼市将进一步回稳向好

会所成为许多楼盘的标配。

对于江门楼市接下来的走势，业内人士表示将进一步回稳向好。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉告诉记者，从刚刚结束的全国两会来看，业内深切感受到中央对房地产市场的支持力度。结合1月、2月江门楼市的表现，优质项目将维持成交热度，带动市场整体向好。她预计，在利好政策的加持下，接下来一手住宅成交量将保持平稳趋势，成交均价逐步上移，中高端楼盘及大平层大面积的改善型住房成交占比继续提升，逐步成为市场主流。

谢慕贞则表示，随着节后需求回归，3月、4月将迎来“小阳春”，成交数据有望进一步提升。其中，蓬江、江海等核心区域将保持量稳价升的态势，而非核心区域仍面临去化压力，价格以稳为主，区域分化加剧。同时，全国楼市整体复苏态势将影响江门购房者信心，一线城市成交回暖有望带动三四线城市需求释放，但全球经济不确定性仍可能导致部分刚需群体观望。

邓桐燊认为，2026年的楼市，在政策持续发力，托底之下，将出现产品分化，稳步上升的趋势。一方面，产品分化会加剧。今年全国两会继续聚焦“好房子”。以4.0住宅为代表的改善型住宅将持续引领市场，价格稳步上升，而缺乏特色的老旧产品面临去化压力。另一方面，量稳价升是主调。随着4.0住宅新项目持续推出，成交量有望保持稳定，价格则在新项目的带动下稳步上升。

此外，在市场稳步回暖的同时，江门正主动“破圈”，把宜居江门的城市名片递向全国各地。近期，展示江门城市形象和优质房地产项目的宣传图片、视频材料，已陆续登陆北京大兴国际机场、北京首都国际机场、上海虹桥国际机场、哈尔滨太平国际机场、呼和浩特白塔国际机场，以及北京南站、北京西站等重点交通枢纽，吸引更多人关注江门、了解江门。

---

溢价率高达90%

# 台山一宗商业用地成交

成交地块面积不大，但溢价率高。

**江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）**3月10日，台山市一宗商业用地高溢价成交，吸引了许多人的目光——位于台山市台城南新区陈宜禧路与凤凰大道交叉口东北侧，经过4名竞价人多轮竞价，最终被一名买家以1114万元的总价拿下，溢价率高达90%。

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586万元。江门市JCR2026-13（台山02）号土地使用权网上挂牌报价/竞价信息预通告显示，截至2026年03月10日10时21分，共有4名竞价人参与了本次报价/竞价，竞价最终（最高）报价为1114万元。

该地块位于台山市台城南新区陈宜禧路与凤凰大道交叉口东北侧，土地用途为商业用地；出让建设用地面积2898.58平方米。根据规划条件，地块西侧预留不少于900平方米街头绿地，由地块竞得人负责建设，建成后对外开放。街头绿地和规划建筑建设时应避免对现状排水暗渠造成影响，确保场地安全。这意味着未来项目将自带一个小型绿化广场。

为何地块能引发卖家积极竞价，实现高溢价？业内人士分析，该地块可以说是“小而精”的典型代表。这不仅是市场对该地块本身价值的肯定，更折射出台山南新区日益增强的区域吸引力和发展前景。

首先，在商业配套方面，该地块紧邻台山万达广场。作为台山南新区目前最具规模和影响力的商业综合体，台山万达广场经过多年运营，已经形成了成熟的商圈效应，集聚了大量人气和商业资源。地块恰好位于台山万达广场北侧，能够充分享受商圈外溢红利，承接万达广场带来的客流和商业辐射。

其次，从区域发展角度来看，该地块所在的南新区目前已汇聚多个成熟住宅小区，且大部分均为大型成熟社区，居住氛围日益浓厚。密集的居住人口为商业项目提供了稳定的消费群体，无论是社区商业、餐饮服务还是其他生活配套，都将有充足的客源保障。

---

台山博富·福美城：

# “超级4.0社区”实践回应“好房子”命题

博富·福美城推动“好房子”建设。

全国两会期间，“好房子”成为高频词。从“推动建设”到“有序推动安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’建设”，国家层面对居住品质的要求正加速从图纸走向现实。在江门台山，作为省房协首届“好房子”设计金奖的获得者，博富·福美城正呈现“超级4.0社区”的实景。

走进博富·福美城，关于“好房子”的解读变得具体可感。作为台山首个获评“广东省绿色住区”的楼盘，高品质不止于建筑本身，更延伸至生活场景的营造。无论是超8500平方米的“双会所”，还是架空层打造的“幸福魔方泛会所”，都在回应居民对高品质生活的期待。

如果说建筑是社区的骨架，那么文化便是社区的肌理。近日，由台山市委人才办与博富·福美城联合推出的“台聚英才 暖享生活”人才优享活动圆满收官，政企协同发力，惠及人才超30人、实际补贴超300万元，为台山人才安居提供了有力支持。此外，博富·福美城将全民阅读从口号转化为日常：配建的台山中心图书馆总面积约2000平方米，藏书量达20万册，还成了台山新晋的文化打卡地；项目内还落户了博富公益“悦读馆”，让“家门口的知识空间”成为现实。

真正的好社区，是人与人情感连接的载体。春节前夕，台山首个公益“网红迷宫”启用，市民可通过慈善捐赠参与闯关，所筹善款全部用于公益阅读事业。与此同时，台山首届“福美杯”舞台才艺秀大赛正在火热进行，吸引了各地各年龄段市民登台圆梦。从公益迷宫到才艺舞台，从单向的住宅供给到双向的文化共创，博富·福美城正以一场场有温度的活动激活社区治理，让居民从“住有所居”迈向“居有所乐”。

（文/图 红林）