

土地供应是城市房地产市场发展的“风向标”，更是研判楼市走向、城市建设布局的重要依据。近日，市自然资源局发布江门市区(蓬江、江海、新会)2026年度建设用地供应计划，其中关于商住用地的计划引起了高度关注。

在本次供应计划中，商住用地共计15宗953亩，其中“三旧”改造用地3宗。在坚持“房住不炒”定位与建设“好房子”导向下，今年供地整体呈现控总量、优结构、提品质、重实效的鲜明特征。那么，今年市区计划用地有何亮点？商住用地有何特点？哪些地块比较热门？

文/图 江门日报记者 陆沿任

### 蓬江商住用地供应量居首



蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地块已于3月10日成功出让。

与往年相比，2026年市区的商住用地规划展现出鲜明的特点。美智地产市场研究中心总监张镇兰认为，整体体现了“精准供应、提质控量”的特点。首先，供应总量保持适度控制，延续了“以销定供”的思路；其次，更注重地块质量筛选，优先推出核心区、配套成熟的

地块。从商住用地分布来看，蓬江区以473亩的商住用地供应量居首，占市区总量近半，共计8宗。对此，江门市房地产中介行业协会会长杨东卉说，蓬江区一直是三区中一手住宅成交量最大的区域，客户购房需求一直不低。随着

“好房子”的建设标准出台以及新的4.0产品深受市场追捧，市场需求促使该区域推出更多好地块建设“好房子”。

江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理谢慕贞则从更宏观的视角分析指出，商住用地规划总量为953亩，呈现“产业优先、住宅稳健”的供应格局，蓬江区供地最多，江海、新会区则聚焦枢纽新城，整体凸显区域协调发展与市场稳预期导向。其中，蓬江区作为中心城区，配套成熟、人口集聚度高，是改善型和刚需购房者的首选区域；江海、新会区依托国家级高新区产业基础，住宅供应更侧重服务产业园区职住平衡需求；新会区供地集中在枢纽新城核心板块，具备较强吸引力。

此外，今年市区计划供应的商住用地中，有3宗旧改商住用地，分别为蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地块、蓬江区港口二路东侧金海湾南侧地块以及蓬江区紫雅路港口二路交会处西南地段地块。

值得一提的是，蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地块已于3月10日被本地房企帕佳图地产以13322万元竞得，这是我市今年第一宗成交的商住用地。业内人士分析，从此次供应的旧改商住用地来看，大多数都位于成熟的区域，一来可以盘活存量，二来可以迎合市场需求。

相关新闻

### 超1.5亿元起拍 江海年内首宗商住用地挂牌出让

近日，江门市JCR2026-54(江海01)号地正式挂牌出让，将于4月30日进行网上限时竞价，起始价为15827万元，这是今年江海挂牌出让的首宗商住用地。

据悉，该地块位于江海4号地规划十三路和规划十路交界东南侧，用途为二类城镇住宅用地，兼容商业服务业用地，出让建设用地面积23449.21平方米。根据规划条件及其他要求，严格按照相关文件要求执行，其中容积率为1.0至2.2，计算容积率建筑面积23450—51588平方米。此外，商业服务业用地计算容积率建筑面积不大于10317平方米(即商业服务业计算容积率建筑面积占计算容积率总建筑面积比例不超过20%)。

同时，要求社区公共服务用房(含养老服务设施)建筑面积不少于600平方米(其中养老服务设施不少于104平方米)，其中首层面积不少于建筑面积的20%；临城市道路设置，应有独立出入口连接城市道路；所在楼层不得高于四层，设于二层及以上的应设置专用电梯，配备水、电、通信等基本功能；与地块首期工程同步实施，建成后无偿移交政府。

本次国有建设用地上挂牌出让设有挂牌底价，挂牌起始价为15827万元，竞买保证金为3166万元，最低增价幅度为200万元/次，竞买保证金可抵作成交款，4月30日9时起拍。(陆沿任)



江门市JCR2026-54(江海01)号地。

# 今年市区商住用地计划供应共计15宗 看看好地块在不在你家周边？

### 多宗地块被看好

在市区今年计划供应的15宗商住用地中，综合地块素质、板块供求关系及城市发展规划，多宗地块被业内人士一致看好。

美智地产市场研究中心总监张镇兰结合地块质量和所在板块的市场表现，给出了自己最看好的三宗地块。首先是蓬江区港口二路东侧金海湾南侧80亩地块，他认为这是一宗稀缺性极高的地块，东临西江，拥有不可复制的江景资源，且该地块位于北新区与滨江新区交界地带，可快速连接港口二路、发展大道、江侨路，既能享受北新区成熟的商业配套，又能承接滨江新区的城市发展红利；其次是滨江大道与华盛路交会处西南侧104亩商住地块，紧邻西江，享无遮挡一线江景，位置优越，具备打造高品质江景豪宅的天然禀赋；第三是枢纽新城厚德路南侧地块一、二，合计159亩，地块规

模庞大，所属区域经过多年发展，城市界面和居住氛围已经成熟，且附近就是新会华侨实验小学。

谢慕贞同样看好张镇兰提到的其中2宗地块。她指出，蓬江区金海湾南侧地块的优势在于一线江景资源加成熟商业配套，容积率不超过2，适宜打造低密度高品质住宅，周边已有蓬江万达广场、奥园广场、元宝山体育公园等配置，交通便捷，属于典型的“好房子”潜力地块。而新会枢纽新城厚德路地块一、二，因地处珠西交通枢纽腹地，毗邻江门站，生活配套设施完善，还有新会华侨实验小学等优质教育资源加持，是承接广佛外溢需求的重要节点，具备长期升值潜力。

杨东卉表示，她比较看好的是棠下镇滨江大道与华盛路交会处西南地段地块，其地处滨

江大道与华盛路两大城市主干道交会处，快速接驳江门主城与高速路网，可便捷连通广佛，交通区位优势明显，同时，紧邻西江，拥有无遮挡一线江景，是打造高品质江景住宅的天然禀赋，契合改善型市场需求；再加上现时滨江新区教育、商业、文体配套已经非常完善，板块价值持续提升，是房企布局江门的优质选择。

江海方面，流沙围地段胜利南路与新安路交叉口西南侧地块也展现出潜力，其核心逻辑在于“产业跟着人口走，人口跟着配套走”。地块精准卡在在龙湾湖体育公园和九年一贯制景贤实验学校之间，并紧邻新建高中拟选址，直接服务于高新区庞大的产业人才家庭。在周边长期缺乏高品质居住供应的背景下，该地块瞄准的是坚实的“刚需+教育改善”底盘。

### 土拍市场预计“整体平稳、分化加剧”

基于2026年供地计划及当前市场环境，多位业内人士对今年江门土拍市场的运行趋势作出了预判。

张镇兰认为，今年江门的土拍市场预计形成“整体平稳、分化加剧、国企托底与民企回归并存”的格局。首先，从供应计划来看，主动缩量提质，有助于维护土地市场的稳定，避免因流拍率过高而对市场信心造成冲击；其次，板块和地块之间的分化将愈发明显，市场关注度将高度集中于核心板块的优质地块，如蓬江的江景地块、新会枢纽新城核心地块等，而位置稍偏、周边配套尚不成熟的地块，则可能会由本地国企平台托底拿下；最后，随着市场信心的逐步回升和融资环境的改善，除了本地国企外，部分资金实力雄厚的本土民企可能会重返土拍市场，积极补充优质土储。

谢慕贞从数据层面进行了补充分析。她指出，从2025年数据看，国企拿下15宗商住用地，占比超八成，成为“稳地价、稳预期”的关键力量，预计2026年这一趋势仍将延续，尤其在核心区域优质地块出让中，本土国企和央企仍将积极布局。

杨东卉表示，今年土拍市场主力军依然是国企，多宗地块位置、规模、规划条件都非常适合建设“好房子”，近年来动作频频的本土开发商也会有兴趣。同时，商住用地的冷热分化趋势可能更加明显，不同地块由于区位、配套、规模等因素差异，市场热度将出现分化，部分热门地块可能受到更多的追捧。

杨东卉分析，从整体趋势来看，市场将保持“总量平稳、节奏灵活”的运行基调，政府将更注重供地节奏与市场去化周期的匹配，预计将采取“小步快跑”的挂牌策略。房企

拿地逻辑已彻底转向“以销定投”，产品力竞赛前置化。在行业新周期下，房企比拼的不再是土地储备规模，而是对地块“安全边际”和“产品溢价空间”的判断力，拥有江景、公园、名校等稀缺资源且容积率适宜的地块，将成为房企进行产品创新的主战场。

不难看出，2026年的江门供地计划，是一幅目标明确、路径清晰的“精准供地”路线图。它清晰地表明，江门不再追求土地出让规模的数字增长，而是致力于通过供给结构性改革，引导房地产回归居住本质，回归城市价值。对于有能力、有远见的房企而言，这恰是在江门核心板块建立长期优势的机遇期；对于购房者而言，这意味着未来两年，在江门的江岸线上、枢纽核里、产城间，将有更多真正值得期待的好产品涌现。

### 保利琅玥城市展厅 正式开放



保利琅玥城市展厅举行开放仪式。

近日，备受瞩目的保利北新区全新项目——保利琅玥城市展厅正式开放。活动现场，醒狮暖场、剪彩揭幕、产品宣讲等环节精彩纷呈，保利发展粤中公司多位高管出席，共同揭开这座北新区CBD收官之作的神秘面纱。

保利琅玥是保利发展2026年全国十大领航项目之一，也是首个海派东方力作。自2025年10月保利拿下北新区一块可开发大型住宅用地以来，这块黄金地块便成为市场关注的焦点。项目位于北新区五邑中轴正脉，手握江门CBD黄金商圈收官版图，地段价值独一无二。

从区位配套来看，保利琅玥可谓全维拉满。附近有7大商业体，直线400米即达江门大融城、中天商圈、和兴广场，600米到达健威广场，1公里抵达蓬江万达广场、育德街市场、成熟餐饮“咫尺之遥”。

作为保利琅悦的“姊妹篇”，保利琅玥在产品打造上进行了全面升级。项目规划容积率为2.2，打造下沉式会所与架空层泛会所的双会所格局，健身房、儿童天地、颐养空间等配套一应俱全。

在园林设计上，保利琅玥深植侨乡文化根脉，萃取碉楼、新会葵艺、满洲花窗等文化精髓，以现代设计手法融入建筑与园林，规划“一轴两带三园”景观格局，提炼园林十八景，850米漫步花径跑道，紫荆水院、海派茶席等景致错落分布，让回家成为诗意之旅。

本次发布会推出的147平方米至臻户型、168平方米传世户型两大王牌，全系专梯专户、全屋豪华精装、双主套再加上超高实用率，可以用小预算享大尺度，纯改善属性拉满，精准匹配高净值人群居住需求。据悉，项目从3月中旬启动诚意登记至今，登记量已超过1200组，仅发布会当天就有300组。

(文图 红林)

文明健康 有你有我

# 人人参与环境保护 天天享有健康生活

