

刚刚过去的一季度,对于江门楼市而言是一个“冷热交织”的季节。市住房和城乡建设局最新公布的数据显示,1—3月全市一手住宅累计成交5700套,同比下滑13.6%。

从整体看,一季度楼市成交规模处于近年同期低位。然而,若将视线聚焦于3月份——住宅成交2414套,环比暴增72.3%,犹如一针强心剂,打破了年初两个月的沉寂。尽管1—2月受春节假期和市场观望情绪影响成交偏淡,但3月迎来强劲反弹,为接下来的二季度开了个好头。与此同时,一批以开平汇峰天峻、台山博富·福美城为代表的红盘,凭借精准定价和产品力,在淡季中点燃了局部热度,清晰地表明积压的刚需和改善需求正有序释放,市场信心正在修复。

站在二季度的起点,展望即将到来的“五一”假期,江门楼市能否延续3月的反弹势头?

文/图 江门日报记者 陆沿任



近年来,我市建成一批得房率高、服务品质全面升级的“好房子”。

一季度江门楼市先抑后扬

“五一”假期有望延续回暖势头

相关链接

“侨”见家乡好房就下单 一季度全市境外人士购房399套

昨日,记者从市住房和城乡建设局获悉,今年一季度全市境外人士共购买商品住房399套,彰显出侨胞回乡置业的持续升温。

市住房和城乡建设局提供的数据显示,今年一季度,我市境外人士共购买商品住房399套,占比7%,成为推动当地楼市的重要力量。以台山为例,今年1—3月,台山商品房共成交1266套,成交量位居全市首位,同比增长3.9%。其中,境外人士购房114套,占比达9%。

“很多侨胞在春节假期返乡看房、选房,有的甚至当场‘下定’。”市区一热销楼盘的销售人员表示,随着江门的“好房子”越来越多以及交通日益便利,越来越多的海外乡亲愿意回乡置业,既用于逢年过节自住,也作为未来养老的居所。

近年来,江门先行先试,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”,商品房销售面积位居全省前五。以备受侨胞青睐的台山楼盘博富·福美城为例,其拥有“双会所”、福美山公园、星级双入户大堂、“幸福魔方”泛会所等豪华配套,还配备了约2000平方米的台山中心图书馆,成为当地的网红阅读打卡点。今年一季度,该楼盘吸引了许多境外人士来看房。



市区楼盘吸引购房者前来看房。

——它打破了连续数月的成交低迷,为市场注入了宝贵的信心。业内人士普遍认为,只要政策环境保持友好、房企继续采取合理的定价策略,二季度成交同比“转正”将是大概率事件。

迎来反弹 3月一手住宅成交环比增长超七成

数据显示,1—3月全市一手住宅累计成交5700套,同比下滑13.6%,成交均价7831元每平方米,同比下滑2.7%。从月份来看,1月一手住宅成交1885套,2月一手住宅成交1401套,3月一手住宅成交2414套。业内人士认为,从全市整体情况来看,一季度江门楼市完成了“探底—企稳—反弹”的完整过程。1月份受春节假期因素下滑较大,而3月份则迎来反弹。这一数据说明,市场并非没有需求,而是购房者暂缓决策、等待时机,一旦价格和促销达到心理预期,购买力就会迅速释放。

美智地产市场研究中心总监张镇兰分析指出:“今年一季度,江门楼市呈现出筑底回暖和结构分化的态势,市场整体运行平稳。尽管1—3月全市商品住宅成交量同比有所下降,但3月单月数据表现亮眼,全市成交2414套,环比增长72.3%,市场活跃度显著回升。3月份的回暖势头,为接下来的市场奠定了良好基础。”

供应端方面,一季度住宅批准预售5150套,同比微增6.6%,房企推盘节奏总体平稳。3月住宅批准预售仅836套,环比下降60.6%,同比下降51.3%,供应明显收缩,这并非市场疲软的信号,而是房企主动控制推盘节奏、优先消化库存的策略

性调整。嘉毅地产总经理邓桐棠则从另一方面解读了一季度的市场表现:第一季度政策红利集中释放,市场信心逐步恢复。一手住房呈现缩量企稳,开发商对后市看好;二手房呈现以价换量,成交相对活跃。此外,市区二手住房成交同比增长明显,得益于两个方面:一是政策红利的释放降低了购房门槛和交易成本,二是深中通道和黄茅海通道等贯通,有利于深圳、东莞、广州、佛山的企业落户江门,从而带来就业人口,一定程度上促进了购房。总体而言,一季度全市成交虽累计同比下降,但3月的强势反弹具有重要意义

台山开平领跑 多个区域实现逆势增长

一季度各县楼市成交虽有分化,但亮点纷呈,多个区域实现逆势增长,展现出江门楼市的内生韧性。

其中,台山以1266套的成交量位居全市第一,同比增长3.9%。台山凭借广阔的乡镇市场和侨胞返乡置业需求,叠加7000—8000元/



“好房子”受消费者青睐。

平方米的合理房价,成功激活了购房需求。富居晖公馆、云枫城市花园、博富·福美城三盘齐上全市热销榜,合计贡献331套,板块热度可见一斑。3月台山成交495套,环比增长65.6%,同比几乎持平,显示出强大的市场稳定性。

其次,开平一季度成交865套,位居全市第二,虽然同比下降17.1%,但3月表现十分惊艳——单月成交458套,环比暴增130.2%,同比大增20.8%,是全市唯一实现3月同比、环比双增长的区域。这主要得益于汇峰天峻等红盘的集中发力,该项目单月成交250套,点

燃了开平市场。开平的“后程发力”模式,说明只要产品对路、定价合理,市场就不缺少购买力。

张镇兰表示,从2026年一季度楼盘网签排名来看,台山、开平得益于热销项目和新盘首开带动,多个项目成交超百套,表现位于全市前列,成交规模稳定;而新会区一季度住宅成交均价全市最高,核心原因在于其成交结构高端化。一季度成交前十中的多个楼盘均价过万元,最高甚至达17000元/平方米。这些高单价项目的成交有力支撑了区域整体均价。

邓桐棠则表示,台山、开平一季度一手住宅成交量位居全市前列,有两个原因。一是返乡置业刚需,以及海外侨胞

回乡置业带动;二是两地正处于改善置换阶段,优质楼盘的推出,撬动了改善型客户的购房意愿;三是地方政府对房地产市场的推广,例如台山积极开展房地产主题促销活动,增强了消费者的购房信心。

值得一提的是,鹤山市一季度成交712套,同比增长1.3%,交出了正增长答卷。“鹤山凭借与佛山的地缘优势和相对较低廉的房价,持续吸引跨城通勤的刚需客群。同时,鹤山积极筑巢引凤,不断引入企业和就业人口,再加上当地房地产市场正步入品质升级,刚需置换的需求持续释放。”裕隆地产副总经理李艳芳说。

激活市场 头部项目成回暖引擎

一季度江门热销楼盘前十名合计网签成交超1200套,头部项目成为市场回暖的核心引擎。

数据显示,开平市汇峰天峻以一季度网签250套登顶榜首,成交均价9734元/平方米。该项目依靠高品质的打造及高拓展的户型设计,精准吸引了开平当地的购房者,为全市提供了淡季热销的经典案例;江海嘉华新都汇以170套位列第二,在成交均价超9000元/平方米的情况下实现了量价平衡;恩平市幸福壹号以136套排

名第三,均价仅5776元/平方米,以极致性价比撬动了本地刚需市场。

台山则有3个楼盘上榜——富居晖公馆119套、云枫城市花园108套、博富·福美城104套,均价集中在7300—7600元/平方米的区间,形成了“台城板块”的集群效应。新会区骏景湾天汇以12745元/平方米的均价成交99套,证明高端改善需求在核心地段依然挺挺;翡翠天成成交91套,均价9390元/平方米,兼顾品质与性价比,开平市誉景香悦以90套位列第十,均价

6698元/平方米。

值得注意的是,在一季度全市网签套数前十的楼盘当中,来自县级市的楼盘占据7个之多。江门市房地产中介行业协会会长杨东卉坦言,相比市区几年前就已经进入改善型住房的消费热潮,台山开平这些区域在这一两年才陆续开始。这些购房群体的追求不再是“有得住”,而是“住得好”。购房者首要考虑的因素已经从以前的价格、位置变成现在的楼盘品质、环境以及得房率。近年来,全国各地都积极推动

“好房子”建设,优化规划管理,提高户型的实用率和空间感。对此,台山、开平、鹤山、恩平也积极落实政策,引导本地开发商转变观念,通过新的设计理念,建设更优质、得房率更高的楼盘,迎合了购房者的需求。

延伸阅读

清明假期 全市主要房地产项目 认购住宅超270套

清明时节,江门不仅迎来海内外乡亲返乡祭祖的人潮,也催生了一波春季置业小高峰。记者从江门市住房和城乡建设局获悉,4月4—6日,全市主要房地产项目累计认购住宅超270套,同比增长约13%,成交金额超两亿元。

开平尚璟华庭售楼处,假期三天人潮涌动。从成交情况来看,开平尚璟华庭以33套的认购量位居全市第一,其凭借高性价比的定位,正好契合了返乡客群和本地刚需的要求。市区方面,蓬江区的保利琅琅、江海区的嘉华新都汇均成交14套,凭借区位优势、配套成熟等特点,吸引了改善型客户。

作为中国侨乡,江门每年清明期间都有不少海外乡亲返乡祭祖。这种返乡置业潮,成为拉动清明假期成交增长的重要推手。以台山为例,海外侨胞认购了10套,港澳客户认购了4套。“在外打拼多年,还是想在家乡有个落脚点。”侨胞刘先生的话道出了许多侨胞的心声。

(陆沿任)

“五一”前瞻 成交量有望保持活跃

“五一”假期是楼市全年走势的重要风向标。那么,对于即将到来的“五一”假期,业内人士如何看待?

张镇兰认为,3月份的回暖势头,为接下来的市场奠定了良好基础。面对传统销售旺季“五一”假期的到来,开发商通常会加大推货和营销力度,承接4月积累的看房和购房需求,成交量有望保持活跃。基于一季度的趋势,他对今年“五一”楼市持

谨慎乐观的态度,预计将延续暖意。

邓桐棠则提到,一方面,政策红利将持续发酵,购房门槛的降低,让市民对房地产市场的信心不断增强。由此,预计“五一”假期楼市将持续活跃,总体有望出现量价齐升的态势,但市场分化格局将继续,改善型客户会成为购房主力。

杨东卉说,对于购房者来说,可以抓住“五一”这个窗口期——价格优惠多、利率

低、房源选择面广,是近年来较好入市时机。对于房企来说,应摒弃“捂盘惜售”思维,以合理定价快速去化,回笼资金备战下半年。此外,江门楼市一季度的先抑后扬和“五一”假期的预期回暖,有望形成良性循环,推动二季度持续向好。



县域楼盘品质越来越高。