

5月1日至5日,全市主要房地产项目新建商品住宅认购量超1100套、金额超10亿元

政策“组合拳”激发楼市活力

刚过去的“五一”假期,江门楼市热力升腾。从蓬江到台山,从江海到开平,各大楼盘售楼处人流络绎不绝。市住房城乡建设局最新数据显示,5月1日至5日,全市主要房地产项目新建商品住宅认购量达1115套,认购面积12.33万平方米,认购金额达到10.1亿元。这一串跃动的数字,正是政策暖风与市场活力在侨乡大地上的生动回响。

文/图 江门日报记者 陆沿任

「人才房票」助力安居梦

“五一”假期前,一份沉甸甸的政策“红包”悄然落地。4月24日,市住房城乡建设局联合市财政局发布《江门市2026年度“人才房票”试行工作方案》,首批入库房源覆盖31个楼盘、超3600套住房。该方案的焦点,在于其首创了“政府+企业+人才专项”的多重叠加补贴模式——政府统一补贴1万元,企业按面积分档再补3万元至5万元,符合条件的博士后还可叠加市级人才补贴20万元,累计最高可达26万元。

政策的温度,体现在申领的便捷上。通过“云链签”小程序,符合条件的人才足不出户即可线上申报,5个工作日内完成审核,签订购房合同时直接抵扣房款,告别了“先掏钱、再报销”。截至5月5日,全市累计有404人提交了“人才房票”申请。在多个楼盘现场,不少年轻夫妇、高学历购房者正是冲着这项政策专程来看房,有些人在详细了解细则后当场就掏出手机提交了申请。

同时,公积金贷款也送来了“助攻”。4月28日起,持有“人才房票”的职工购买房源内新建商品住房,公积金贷款最高额度可在全市上限基础上,实现“单职工再提高10万元、双职工再提高20万元”。“房票抵扣首付、公积金覆盖大头”,购房门槛实实在在地拉低了。

此外,各县(市、区)的配套方案也纷纷跟进。开平市不仅响应“人才房票”政策,还同步启动商品住房“以旧换新”活动,认购协议中设置了不少于90天的“解约保护期”,旧房未成功转售可无条件退还定金,给换房的家庭吃下“定心丸”;恩平市则在“五一”假期加码,每套额外补贴2000元,可与面积、学历、入户等多项补贴叠加。从市级顶层设计到区县精准落地,一套立体化的人才安居支持体系已然成形。

回暖势头仍在延续

政策东风拂过,“五一”市场迅速升温。短短5天,1115套的认购量、10.1亿元的认购金额,让江门楼市在这个传统的营销节点上交出了一份亮眼的成绩单。同比约4.7%的增长,放在今年一季度“先抑后扬”的背景下显得更有意义——1月至2月市场尚在低位徘徊,3月一手住宅成交2414套,较2月的1401套明显回升,这股回暖势头在“五一”假期得到了充分延续。

从区域版图来看,各县(市、区)认购量相对均衡,没有出现“中心独大”的局面。台山市以207套位列榜首,蓬江区以201套紧随其后,开平市也交出了184套的成绩单。

热销楼盘方面,蓬江区骏景湾·滨江誉峰以63套的认购量位居第一,开平市天峻花园则以56套的佳绩紧随其后,恩平幸福时代城也交出36套的亮眼成绩单,其后分别是开平尚璟华庭的32套,台山富居晖公馆的28套,江海保利大都汇的26套等。这些脱颖而出的项目,都是区位、品质的完美结合——或占据城市新区的核心地段,或拥有过硬的户型设计,或在让利幅度上打动了购房者。

如果说“人才房票”是点燃市场的引线,那么房企竞相推出的让利活动便是持续燃烧的柴火。蓬江区江发中交·悦山湖打出“6字头起现房”的招牌,碧桂园·滨江湾推出带装修清盘大行动,越秀·星汇观澜则将“五一清栋特惠”摆在醒目位置。在折扣与补贴层面,江门粤海城推出头排江景“9字头一口价”并叠加万元家电补贴,保利琅玥则直接给出购房立减3万元的实惠。

此外,政企联动的精准营销为“五一”假期的楼市锦上添花。蓬江区创新推出的“商圈+房源”模式让人眼前一亮——在利和广场、幸福里等商圈,抬头可见“人才房票”政策在LED大屏滚动宣传,商圈显眼处,政策内容和优质房源信息集中在展板上。市民逛街吃饭的间隙掏出手机扫一扫,房源户型、专属优惠便一目了然,实现了从“掌上看房”到“实惠购房”的无缝衔接。其他县(市、区)也各显神通——江海区组织教育、金融等行业有购房意愿的职工参加看房团,安排专车接送;新会区将房展摆进工业园区,倡议房企为园区人才提供专项购房补贴;鹤山市开展“房企进景区”专项促销活动,依托大雁山风景区的文旅人气进行楼盘展示;恩平市更是远赴四川成都、南充开展房地产推介,把江门的好房子推向更广阔的市场。

市场信心稳步恢复

“五一”假期楼市的热度只是一个起点。随着“人才房票”政策的持续发酵,叠加多重政策利好,江门房地产市场正朝着更加平稳健康的方向稳步前行。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉在“五一”假期前便预测,“人才房票”叠加营销节点,有望带动一波房源成交。事实证明,这一判断与市场的实际表现高度吻合。对于下半年走势,杨东卉表示:“人才房票”政策最大的意义在于精准触达了有真实购房需求的群体。从目前申请量来看,政策的牵引效应还在持续释放。接下来,江门楼市热度有望延续,并逐步稳定向好,尤其是一些品质过硬、配套完善的楼盘,将继续受益于这一波人才安居需求。”在他看来,随着政策红利的逐步释放,购房者信心将进一步恢复,市场有望延续回暖向好的态势。

嘉毅地产总经理邓桐棠也表示,“五一”假期楼市的火热并非偶然,而是政策、促销、需求三股力量在特定时间节点的集中交汇。“今年一季度的特点是‘先冷后暖’,3月份成交已经较2月份反弹了七成以上,说明市场底部的购买力正在缓慢修复。”“五一”假期认购突破1100套,正是市场稳定向好的扎实信号。”对于节后走势,邓桐棠认为,“从往年的经验来看,‘五一’假期前后的脉冲式放量通常会会有一个消化期,接下来2周到4周的网签数据依然会比较好看。更重要的是,购房者的信心得到了恢复——只要不再出现大的负面预期,下半年有望迎来一轮温和的‘价稳量增’。”

美智地产市场研究中心总监张镇兰则提到,江门楼市在“五一”假期后大概率会稳定向好,进入一个“高位回稳、温和释放”的阶段。同时,政策的牵引力、房企的促销意愿以及被激活的购房需求,不会在假期结束后立刻消失。接下来的考验就是,这股热度能否持续到6月乃至第三季度。

综合多位业内人士的判断,2026年江门楼市正站在一条更加清晰的复苏路径上——“人才房票”精准触达置业刚需,金融政策降低购房门槛,高品质住宅激活改善型需求,而房企则在政策“组合拳”持续发力下,将更多资源投向产品力的提升,提供适配居民需求的“好房子”。

合计超4亿元

新会区枢纽新城片区两宗商住用地出让



江门市JCR2026-55(新会05)号地。

江门日报(文/图 记者/陆沿任)上周,新会区枢纽新城片区两宗商住用地成功出让,均被银海地产摘得,成交金额合计超4亿元。

其中,江门市JCR2026-55(新会05)号地处于新会区枢纽新城厚德路南侧、吉祥南路西侧地块,用途为城镇住宅和商业服务业用地,出让建设用地面积33400.26平方米,挂牌起始价为22416.744万元,竞拍以底价成交。

江门市JCR2026-57(新会07)号地处于新会区枢纽新城厚德路南侧、民和南路东面地块,用途为城镇住宅和商业服务业用地,出让建设用地面积33124.66平方米,挂牌起始价为22163.05万元,竞拍同样以底价成交。

业内人士分析,两宗商住用地为相邻地块,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,再加上毗邻江门站,生活、教育配套完善,具备升值潜力。

逾1.5亿元

江海区一宗商住用地成交

江门日报(记者/陆沿任)近日,江门市公共资源交易中心网上竞价结果显示,江门市JCR2026-54(江海01)号地被本土国企江门市合晟房地产开发有限公司以15827万元竞得。

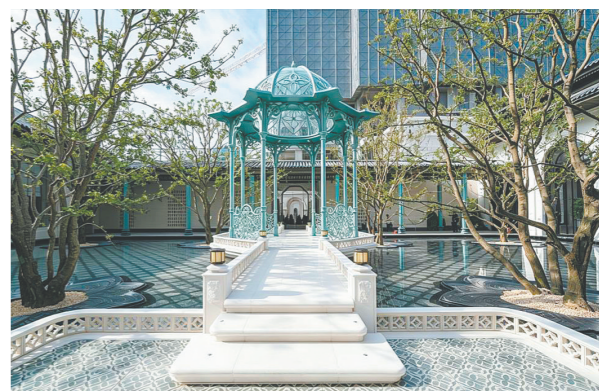
江门市JCR2026-54(江海01)号地处于江海区4号地规划十三路和规划十路交界东南侧,用途为二类城镇住宅用地,兼容商业服务业用地,出让建设用地面积23449.21平方米,挂牌起始价为15827万元,本次竞拍以底价成交。

根据规划条件,该地块需配建社区公共服务用房(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,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。

此外,该地块临近西江特大桥,不远处的江门市中心医院新院区已进入建设冲刺阶段,周边还有江海区高新第一小学、中港英文学校等教育配套。

保利琅玥

营销中心正式开放



保利琅玥营销中心实景样板区、高端会所同步亮相。

5月1日,备受瞩目的保利琅玥营销中心正式开放,实景样板区、高端会所同步亮相。开放当天,笔者留意到现场人流如织,诚意登记数据一路飙升。

保利琅玥营销中心打破传统营销空间的单一属性,打造根植侨乡文脉的可居之馆。以新会学馆为蓝本打造的重檐七开间门楼,宽39.8米、高12米,承袭太和殿同款建筑礼制,复刻梁启超故居怡堂书室的怡堂书院,未来将完整移交社区,作为永久图书馆、文化讲堂与雅韵琴房,让书香文脉浸润日常;观澜水院再现开平立园花藤亭与洋池水景,紫荆花影倒映碧波间,让侨乡风华成为触手可及的日常风景。开放当日,高端会所与实景样板房同步完整亮相。高端会所综合球馆、女王花房、绅士天地等功能空间有序呈现。

建筑面积147平方米至168平方米的超四代宅空中院墅,拥有122%超高实用率,6米挑高空空中露台,双跨观景阳台,五开间全朝南格局,等等。目前,保利琅玥诚意登记火爆进行中。(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

