

# 4月江门楼市呈现“供应放量、成交回稳、价格回调”的特征 “人才房票”助力“淡季不淡”

4月，江门楼市交出了一份超出预期的成绩单。江门市住房和城乡建设局数据显示，2026年4月，全市一手住宅成交2043套，同比增长1.9%。4月本是传统淡季，又在传统营销节点“五一”劳动节前，却难得实现了成交量的同比增长，可谓“淡季不淡”。与此同时，二手住房成交2655套，不仅环比、同比双双增长，更在总量上反超一手市场。

文/图 江门日报记者 陆沿任



## 7823万元成交 开平一宗商住用地成功出让



江门日报讯（文/图 记者陆沿任）近日，开平成功出让一宗商住用地。江门市JCR2026-67（开平11）号地由开平市美耀房地产开发有限公司以7823万元竞得。

JCR2026-67（开平11）号地位于开平市长沙街道三江路26号地块，用途为二类城镇住宅用地，土地使用年限为城镇住宅用地70年、商业用地40年，土地使用年限自土地移交之日起计，地块出让建设用地上网挂牌出让设有挂牌底价，挂牌起始价为人民币7823万元，本次竞拍以底价成交。

## 保利瓊瑤升级认筹火爆 到访客户超千组



“五一”假期余温未散，江门楼市再掀热浪。近日晚上，位于蓬江北新区CBD的保利瓊瑤项目举办升级认筹活动，现场人气旺。当晚10时，升筹到访客户突破1000组，销售中心人头攒动，样板间门口排起长队。

据现场销售人员介绍，升筹当晚等候区座无虚席，置业顾问忙得不可开交。一位成功升筹的客户李先生感叹：“很喜欢这个楼盘的位置和户型设计，再晚就怕抢不到心仪的楼层了。”

地段稀缺性是认筹火爆的首要原因。保利瓊瑤地处北新区CBD核心区，周边汇悦大融城、利和广场、万达广场等购物商圈环绕。更重要的是，保利瓊瑤所占据的地块是北新区CBD最后一宗大型住宅用地，堪称“绝版收官之作”。

低密产品力同样是吸睛关键。项目以仅2.2的超低容积率在蓬江区在售楼盘中独树一帜，规划五进制归家礼序与九大场景体验。本次首推的147平方米和168平方米两大户型，均为私梯入户，标配全明电梯厅，归家仪式感十足。

今年4月，“保利好生活体系”正式发布，提出“好产品、好服务、好生活”三位一体理念，从“产品交付”向“生活营造”升级。保利瓊瑤作为保利集团2026年全国十大领航项目之一，正是这一体系从总部战略到项目落地的样本。

从市场趋势到地段稀缺，从产品进化到品牌深耕，保利瓊瑤每一步都踩在了点子上。正是这市场、地段、产品、品牌四重因素的叠加，成就了保利瓊瑤的“现象级”热度。

（文/图 红林）

## 供应放量、降价促销 “人才房票”降低购房门槛

4月，江门楼市整体呈现“供应放量、成交回稳、价格回调”的特征。

从供应端看，全市商品房批准预售（现）总面积38.29万平方米，环比大增193.9%。其中住宅批准预售面积24.50万平方米，环比增长135.4%，住宅套数2378套，环比增长184.4%，这表明开发商正积极备战“五一”劳动节及后续市场，推盘节奏明显加快。

成交方面，4月一手住宅成交套数为2043套，环比虽然下降，但同比增长了1.9%。4月属于传统楼市淡季，往年这一时期成交量往往趋于

平淡，但今年却实现了逆势上扬。美智地产市场研究中心总监张镇兰分析认为，这主要得益于“以价换量”策略的常态化与实效。尽管处于淡季，但市场供应端促销动作频繁且力度空前，有效激发了刚需购买力。

例如新会区大鳌镇的东第上府，于3月底率先启动“不分户型、不分楼层”的一口价促销，精准击中客户心理价位，4月单盘狂销139套，登顶全市销冠，凭一己之力拉动了区域成交数据。此外，蓬江区江发臻珑府作为纯新盘入市，凭借精准定位和蓄客，首开即夺得蓬江

区榜首，显示核心区域的优质供给依然具备强劲的市场号召力。

在政策端，4月24日，市住房和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。政策采取“政府+企业+人才专项”多重补贴模式，符合条件的博士后叠加最高可补贴26万元，力度引人关注。政策出台后，不少市民趁着看房便利，现场了解政策细则后当即提交了申请，进一步降低了人才和刚需群体的购房门槛。

价格方面，4月全市一手住宅成交均价为7450元/平方米，环比下降4.9%，同比下降9.3%。

张镇兰指出，4月江门楼市“量升价跌”反映出当前市场仍处于“以价换量”的深度调整期。一方面，为冲刺业绩，多个项目采取实质性降价促销，虽拉动成交套数，但也直接拉低了整体均价；另一方面，从成交结构看，本月四市（台山、开平、鹤山、恩平）成交占比同比上升，而三区（蓬江、江海、新会）成交占比同比下降，这种结构性变化也是均价下行的因素之一。

## 蓬江均价全市最高 新会成交量领跑

分区域看，4月江门各县（市、区）楼市表现分化明显，呈现“主城区跌价稳、外围以价换量”的格局。

蓬江区量跌价涨，品质项目“撑场”。4月蓬江区一手住宅成交263套，环比下降18.8%，同比下降20.8%，成交量同比、环比双双下滑。然而，其成交均价达9508元/平方米，环比增长5.5%，同比增长1.8%，均价高居全市第一。张镇兰解读称，这实际上是成交结构优化与品质回归的结果。回顾今年3月及去年同期，蓬江区成交量中包含较多低价房源如部分性价比楼盘和镇区盘，拉低了当时的均价基数。进入4月，随着北新区新盘入市，以及主城区品质

楼盘成交占比提升，直接推高了区域成交均价。

新会区成交领跑全市。4月新会区一手住宅成交438套，位居各县（市、区）第一，环比增长16.8%，同比增长23.7%，表现抢眼。嘉毅地产总经理邓桐棠指出，这背后是个别低价促销楼盘主导市场的结果。大鳌镇东第上府单盘成交139套，占新会区总成交量的32%，但其成交均价较低，这一楼盘的大量成交，极大地拉升了全区整体成交量，但也显著稀释了全区均价。

其他区域方面，台山、开平、鹤山、恩平各有冷暖。台山市4月一手住宅成交406套，环比下降18%，同比下降5.8%；



品质楼盘凭借户型设计出色等优势，推高了区域成交均价。

开平市成交366套，环比下降20.1%，同比增长7%；鹤山市成交223套，环比下降23.9%，同比增长6.2%；恩平市成交150套，环比下降38%，同比下降23.5%。

## 价格优惠和政策支持 二手住房成交量反超一手

4月江门二手住房市场的表现同样亮眼。全市二手住房成交2655套，环比增长11.9%，同比增长6.2%，以超过600套的优势领先一手住宅，这是今年以来二手住房成交套数第三次超过一手住宅（前两次分别为1月和2月），显示存量市场正逐渐成为江门楼市的重要支柱。

邓桐棠分析，二手住房热销主要有三大原因：一是价格优势明显。经过一年多的回调，二手住房出售单价已与新房单价形成较大价差，吸引力显著提高；二是学区需求集中释放。正值入学报名季，二手住房即买即报名人读，而新房网签存在滞后性，影响适龄儿童报读，因此不少家长选择二

手住房；三是政策支持降低交易成本。“带押过户”以及相关税费优惠政策，有效降低了买卖双方的交易成本，进一步活跃了市场。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉表示，总体来看，4月江门楼市呈现“一手稳量、二手活跃、价格承压”的格局。一手市场在政策利好与价格让

利中艰难修复，在传统淡季实现了同比正增长，“淡季不淡”的表现给市场注入了信心，尤其是“人才房票”新政的落地，为市场带来了实实在在的增量需求。展望后市，随着5月传统旺季到来，开发商推盘力度有望进一步加大，但库存压力和价格下行预期仍是市场面临的主要挑战。

文明健康 有你有我

# 人人参与环境保护 天天享有健康生活



江门日报社