

5月份一手住宅成交套数环比增长18.5%，成交均价环比增长8.2%

江门楼市热力升腾

5月是传统的销售旺季，江门楼市情况如何？江门市住房和城乡建设局最新统计数据，今年5月，全市一手住宅成交面积27万平方米，环比增长22.3%，成交套数2421套，环比增长18.5%。更引人关注的是，5月一手住宅成交均价为8059元/平方米，环比增长了8.2%，同比也实现了3.1%的增长。如果说3月份的楼市回暖是“先遣信号”，那么5月则体现了江门楼市的热力升腾。

文/图 江门日报记者 陆沿任



房企产品力持续提升，有效激活改善型需求。



回暖势头得到延续

“五一”假期是传统的营销节点，也是判断5月楼市走向的风向标。

江门市住房和城乡建设局提供的数据显示，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，同比增长4.7%，认购面积12.33万平方米，同比增长2.1%，认购金额达10.1亿元，同比增长2%。一系列成交数据实现同比增长，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。同时，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。

假期热销并非昙花一现。5月18日，观江海·龙溪书院营销中心及实景样板间同步开放。江门市房地产业协会公开的2026年第21周(5月18日至5月24日)江海区楼盘住宅网签排行榜显示，观江海·龙溪书院以20套的成绩位居榜首，每平方米突破1.1万元的成交均价更是远高于其他上榜楼盘。接着，保利·琅珺于5月23日盛大开盘，凭借硬核产品实力与城市核心价值，当晚热销2.53亿元，为江门房地产市场注入了强劲信心。从“五一”假期到月底，从中心城区到县城市场，江门楼市在5月打出了一场漂亮的“反击战”。

数据也体现了江门楼市的热力升腾。江门市住房和城乡建设局最新统计数据，今年5月，全市商品房成交面积达到37万平方米，环比增长15.6%；其中，一手住宅成交面积27万平方米，环比增长22.3%，成交套数达到2421套，相比3月份的2043套，环比增幅高达18.5%。更引人关注的是，5月一手住宅成交均价为8059元/平方米，环比增长了8.2%，同比也实现了3.1%的增长。“今年5月，多个4.0新盘入市，受到市场的欢迎，由此也拉动了成交均价的提升。”一名业内人士表示。

政策与产品共同发力

楼市的量价齐升，绝非偶然。记者在深入走访中了解到，这轮行情是人才安居政策精准发力、金融与促销政策协同配合、房企产品力持续提升等多重因素共同作用的结果。

首要原因，当属“人才房票”的全面落地与持续扩容。4月24日，市住房和城乡建设局联合市财政局提前布局，发布了《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，采取“政府+企业+人才专项”多重补贴模式。政府统一补贴1万元，企业按所购房屋建筑面积分档再补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。这是江门近年来力度最大、覆盖最广的人才安居支持政策。

更值得关注的是，这一数字还在持续增长。目前，全市“人才房票”房源库中的房源共有6300多套，共67个项目，覆盖面较初期已显著扩大。政策出台后，不少市民趁着看房间隙，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。截至5月底，全市已有数百人提交了“人才房票”申请。江门市房地产中介服务行业协会会长杨东奔对此表示，“人才房票”是“稳楼市、促消费、留人才”的有力政策，切实激发了市场潜在购房需求。

其次，金融端与消费端政策“组合拳”形成合力，有效提振了市场信心。在公积金贷款方面，4月28日起，持有“人才房票”的职工购买房源库内新建商品住房，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”。同时，4月30日，江门市还印发了《江门市住房公积金个人住房贷款置换办法》，为商转公积金贷款等业务明确了操作路径，进一步降低了购房成本。此外，5月20日启动的“有车有位”促消费活动，对在蓬江、江海、新会购买一手汽车位的消费者给予每位1000元补贴，从“有房住”到“有车住”，打通了购房消费的“最后一公里”。在“以旧换新”方面，开平市积极响应，在认购协议中设置了不少于90天的“解约保护期”，有效降低了换房风险。

此外，房企产品力持续提升，“卷品质”取代了“卷价格”，有效激活了改善型需求。在激烈的市场竞争中，江门的房企不再是单纯的“以价换量”，而是转向了“用产品说话”。5月热销的项目，比如骏景湾·滨江誉峰、江发·臻珑府、观江海·龙溪书院、保利·琅珺等，都是品质与区位的结合——占据城市新区核心地段，拥有过硬的户型设计与交付保障。随着4.0住宅时代的到来，江门房企已在产品设计中寻找破局之道。杨东奔分析，高品质的4.0项目，在配套、品质、带装修和实用率等方面的附加值很高，会带动整个市场的消费和价格提升。



新入市项目吸引消费者目光。

下半年有望保持平稳向好态势

那么，接下来江门楼市的走向会怎样？记者综合各方观点认为，在多方面积极因素的支撑下，今年下半年市场有望保持平稳向好的态势，但也需要理性看待可能出现的分化与波动。

杨东奔认为，政策红利仍有持续释放的空间。“人才房票”申请工作仍在持续推进，目前17496套房源、57个项目的庞大库存，为后续购房需求提供了充足的选择空间。随着更多人才了解并申领“人才房票”，这部分刚需和改善需求有望在下半年持续入市。同时，公积金贷款额度上浮、商转公等金融便利政策的效果具有一定滞后性，其拉动作用将在未来几个月进一步显现。

其次，房企推盘节奏加快，优质供给有望持续激活市场。经历了5月的热销洗礼，各大房企对市场信心明显增强。从推盘节奏来看，4月全市商品房批准预售(现)售总面积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%。充足的供应储备，叠加房企在产品品质上的持续投入，有望在金九银十等传统节点继续保持市场热度。

裕隆地产副总经理李艳芳则表示，从一季度筑底回暖到5月量价齐升，市场信心的修复正在从短期政策刺激转向内生需求释放。但这也意味着，不同区域、不同品质的楼盘之间的差距可能会拉大。核心地段、优质产品、品牌房企的项目将更受青睐，而缺乏竞争力的楼盘可能面临去化压力。购房者置业愈发理性，不再单纯追逐优惠，而是更看重楼盘品质、地段配套和交付保障。

此外，需要警惕外部不确定性对政策效应的边际递减。李艳芳提到，尽管当前市场回暖态势明显，但宏观经济环境、信贷政策的变化以及购房者收入预期的波动，都可能对楼市走势产生影响。政策刺激的边际效应在长时间维度下可能逐渐减弱，因此，如何保持政策的连续性和稳定性，并引导房企持续提升产品力，将是下半年市场能否平稳健康发展的关键。

起始价为7100万元

开平一宗商住用地挂牌出让



JCR2026-106(开平17)号地。

江门日报讯(文/图 记者陆沿任)近日，市公共资源交易中心发布挂牌出让公告，位于开平的一宗商住用地——JCR2026-106(开平17)号地挂牌出让，挂牌起始价为7100万元，将于6月30日进行限时竞价。

据了解，JCR2026-106(开平17)号地位于开平市三埠街道虹桥路28号地块，用途为二类城镇住宅用地，出让建设用地面积17090平方米，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。规划指标方面，地块容积率介于1.0至2.5之间，建筑密度不超过22%，绿地率不低于35%，建筑物高度控制在80米以下。

值得关注的是，该地块在规划设计上亮点颇多。根据公告，该地块建设全装修住宅的比例为不少于住宅建筑面积的50%，且竞得人须采用

“铝模+爬架”施工工艺进行建设。此外，公告规定，允许每户可设置一处观景平台，观景平台符合相关要求的，按投影面积一半计算建筑面积，不计算容积率建筑面积，不计入该套住宅产权面积。

从地理位置来看，该地块位于开平市中心城区，周边交通便利、配套日趋完善，具备较好的开发潜力。此外，公告还要求竞得人须沿卫民路、虹桥路建设不少于2600平方米的商铺，商铺建设标准为高度不少于6米，纵深不少于14米。

根据公告，该地块竞买申请时间为2026年6月17日至6月28日17时，网上挂牌报价时间为2026年6月17日至6月30日9时30分，限时竞价将于6月30日9时30分开始。竞买保证金为2130万元，最低增价幅度为100万元/次。

公积金小课堂

如何提取公积金 偿还异地住房贷款?

问:在江门缴存公积金,但在外地买了房并办理了住房贷款,可以按月提取公积金还贷吗?

江门市住房公积金管理中心:可以在江门市缴存住房公积金的职工,在异地购买自住住房并办理了住房贷款,可申请按月提取住房公积金偿还异地住房贷款。

问:每月能提取多少钱?
江门市住房公积金管理中心:每月最高提取金额不超过最近一期月还款本息额,申请时住房贷款须无逾期,每次申请按月提取有效期为12个月,期满后可以重新选择提取方式。

问:可以一次性提取之前已还的金额吗?

江门市住房公积金管理中心:可以。首次申请时,可同月提取贷款发放日至申请日期间累计已还的本息额。如果间隔期未提取,也可先提取上次提取后累计已还本息额,再选择按月或按年提取方式。

问:可以选择按年提取吗?

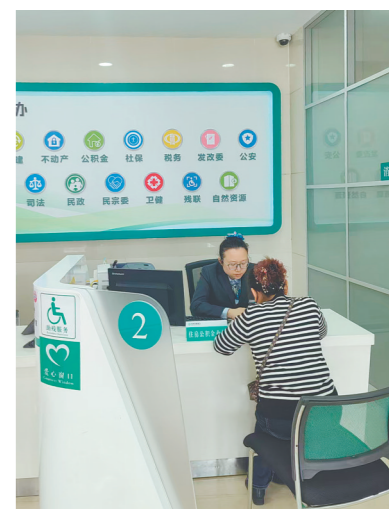
江门市住房公积金管理中心:可以。职工可自主选择按年提取或按月提取,但同一笔住房贷款的提取人(如夫妻共同还款)应当统一提取方式。

问:办理按月提取需要提供哪些材料?

江门市住房公积金管理中心:需要提供的材料原件包括申请人身份证件、借款合同、贷款信息情况表、本人银行结算账户。如申请人不是房屋产权人,还需要提供结婚证、户口簿等关系证明材料。通过线上渠道申请并完成身份认证的,可免交身份证件;授权公积金中心通过电子证照共享核验的,可免交实体证照。

问:如何办理按月提取住房公积金偿还异地住房贷款?

江门市住房公积金管理中心:可



市民咨询公积金相关业务。

通过以下两种方式办理:一是线上办理,登录广东政务服务网、住房公积金手机客户端等线上渠道,完成身份认证后上传材料申请;二是线下办理,到受托办理住房公积金业务的银行网点提交材料办理。

问:按月提取的划扣时间是什么时候?

江门市住房公积金管理中心:按月提取还贷的划扣时间,与本市住房贷款按月提取还贷的划扣时间保持一致。

问:开通按月提取后,可以变更或终止吗?

江门市住房公积金管理中心:可以。开通按月提取还贷后,可按规定申请变更收款账户、调整按月提取金额或终止按月提取还贷。

问:这项政策从什么时候开始实施?

江门市住房公积金管理中心:自2026年2月28日起施行。如有疑问,可向江门市住房公积金管理中心反映。

(文/图 陆沿任)

“土生土长”的高品质大米 江报“侨农壹号”

江门昌大昌、祥华超市、五邑农家煲仔饭连锁店

同步上架销售!

江门日报发行有限公司 咨询电话: 0750-3507689



扫码购米



广告