

前5个月,二手住房比一手住宅多卖712套 旧房子为何卖得好?



▲法拍别墅吸引不少购房者目光。

▶二手住房性价比高,受到不少消费者青睐。

24位竞买人、81轮竞价、溢价率高达132%……上周,滨江新区保利大都会中宇花园一栋别墅在司法拍卖平台上演了一场激烈竞拍。这栋263.41平方米的房产,从约214万元起拍,最终以约496万元成交,围观者超过1.6万人次。不少人感叹:“法拍别墅竟然这么‘火’。”

这栋别墅在法拍市场上的抢眼表现,正是当下江门二手住房市场热度攀升的一个鲜明信号。江门市住房和城乡建设局提供的最新数据显示,2026年1—5月,全市二手住房累计成交10876套,同比增长4.1%,成交套数较同期一手住宅多出712套。在市场大环境不算理想的情况下,二手住房为何能逆势走强?价格优势究竟有多大?购房者“捡漏”时又该注意什么?记者就此进行走访调查。

文/图 江门日报记者 陆沿任



二手住房成交套数超一手住宅

先看整体数据。2026年1—5月,江门全市二手住房累计成交10876套,较同期一手住宅多出712套。把视角收窄到单月,这一趋势同样明显。今年4月,全市二手住房成交2655套,环比增长11.9%,同比增长6.2%,超一手住宅600套。这是今年以来二手住房第三次在月度成交套数上领先一手住宅——1月和2月均出现类似情况。

江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉分析指出,当前市场上“卖一买一”的置换链条正在顺畅运转,大量房龄适中、配套成熟的二手电梯房挂牌入市,售价略有下调,可以拎包入住,性价比高,这是二手住房交易量超过新房的关键点。“其主要客群为刚需型和刚改型客户,还有追求生活便利的老人家。”

与此同时,二手别墅市场的热度成为这轮存量行情中一个不可忽视的亮点。记者梳理司法拍卖平台发现,2025年以来,江门法拍别墅屡拍出高价。而最近的保利大都会中宇花园别墅拍卖,更是以24人争抢、81轮竞价、132%的溢价率,将二手别墅的热度推至新高。

阿里资产产珠中江城市服务商相关人士告诉记者,法拍别墅之所以能吸引众多买家,核心在于其起拍价通常在评估价的七折左右,预留了可观的获利想象空间。即便经过多轮加价,最终成交价仍可能低于同地段二手别墅的市场挂牌价。

二手住房性价比较高

由此可见,二手别墅市场的火热是一面镜子,折射出当前市场的核心逻辑:只要性价比足够突出,即便总价数百万元的物业也能迅速成交。

事实上,二手住房能够连续多月在成交套数上反超一手房,背后的原因同样是价格。据江门市房地产业协会不完全统计,2025年蓬江、江海、新会的二手住房成交均价为4781元/平方米,到了2026年第一季度,三地二手住房成交均价为4525元/平方米。同期一手住宅的成交均价虽然也在下行,但仍明显高于二手住房——2026年一季度全市一手住宅成交均价为7831元/平方米。

对于预算有限的刚需购房者而言,同样一笔总价,在二手市场可以买到面积更大的房源。除此之外,二手房是“所见即所得”,无需像购买期房那样需要等待。有接受采访的购房者坦言:“手头上的钱不多,又急着入住,二手房就是不错的选择。”

再来看二手别墅这一细分品类。据江门市房地产中介服务行业协会不完全统计,2025年江门三区二手低层住宅成交均价为13976元/平方米,而到了2026年第一季度回落至11996元/平方米。2026年一季度,江门市区一手低层住宅成交均价达到14659元/平方米,比二手低层住宅均价高出约22%。换句话说,购买一套同等面积的二手别墅,总价比一手可以节省数十万甚至上百万元。

那么,这种价格优势是如何形成的?杨东卉分析,二手别墅无论是独栋还是双拼、连排,在近两年价格下调幅度较大,因此性价比越来越高,推动成交量不断上涨。现在新开发的别墅,属于“高赠送高拓展空间”的4.0别墅,无论配套、户型、实用率等,都是旧产品难以比拟的,如江发·翡翠观澜250平方米的别墅实用面积可达500平方米,均价

为每平方米2.6万元。而二手别墅则是以价换量,受到了消费者的青睐。不少市民反馈,这有点像是用洋房价买别墅,还不用买车位,“有天有地环境又好”。

嘉毅地产总经理邓桐棠也坦言,购买二手住房的群体主要是刚需客户,目前二手住房按揭审批条件相对灵活,加上二手住房价格受一手住宅价格回落影响,个别业主降价意愿明显,促成交易增加。此外,二手住房加装电梯以及翻新出售,价格优惠,吸引了不少喜欢便利的老人家购房。

二手别墅同样遵循“价格决定热度”的逻辑。以保利大都会中宇花园18号的法拍别墅为例,起拍价为约214万元,而评估价为约305万元,起拍价相当于打了7折。买家们之所以愿意“血拼”多轮,本质上就是看到了差价。由此看来,无论是普通住宅还是别墅,价格优势都是撬动成交的最强杠杆之一。

鑫江山按揭代理服务有限公司江门区域负责人陈松表示,法拍别墅的起拍价通常低于市场价,这是因为法院在拍卖时希望快速成交,相关部门也会设定一个低于市场价的起拍价,这使得买家有机会以相对实惠的价格购买到优质别墅。实际上,江门的法拍别墅成交案例显示,尽管部分热门房源可能拍出高溢价,但仍有不少房源以评估价的折扣价成交,为买家提供了“捡漏”的机会。

同样,在江门二手住房市场上,性价比高的二手别墅不在少数。与一手别墅相比,江门市区二手别墅的单价差距很大,便宜的只要每平方米1万元左右,贵的有每平方米2万多元,独栋二手别墅往往价格较高,而双拼、连排二手别墅则比较实惠。

记者通过查询“贝壳找房”APP,留意到江门市挂牌价在200万元左右的别墅有好几套,其中有毛坯的,也有带装修的。以蓬江福泉新村为例,就在APP上挂出了一套售价198万元,建筑面积约198平方米的二手毛坯别墅。位于蓬江区双龙片区的星汇花园,则挂出一套每平方米仅9000多元的二手别墅,带装修。

「捡漏」同时也要预防「踩雷」

那么,消费者在购买二手住房时应注意哪些问题?

裕隆基地产二手事业部总经理吴名鸣提醒,有条件的消费者可以聘请专业验房师进行全面检测,重点关注屋顶、墙面、卫生间、管道等,也可以走访意向意向购买住房的邻居,了解其历史问题。而对于选择中介购房的消费者,应当核实中介资质,选择正规、口碑比较好、规模比较大的中介,要求中介提供服务明细,拒绝不合理费用。同时,交易期间要明确三点:一是注意产权要清晰,可以正常交易,二是交易流程及费用要明确,三是保障交易资金安全且保证顺利交接。而对于购买二手学位房的消费者,必须了解学位房有无使用学位,如果使用了,间隔了多长时间,最好能明确写在双方交易合同里面,避免日后纷争。

邓桐棠则告诉记者,消费者在购买二手别墅的时候,也要多加留意,预防“踩雷”。有些二手别墅业主进行改建或重建、过户时,可能会遇到规划上的问题。同时,二手别墅使用时间长,主体结构或会出现沉降、开裂、地下室变形等情况,可以在验房的时候仔细检查或聘请专业人士进行检查。此外,物业公司的口碑和管理水平,也会决定小区环境的舒适度。消费者在选购二手别墅的时候,可以调查清楚物业的管理情况,物业费以及维修基金等。

邓桐棠还建议,二手别墅总价高,税费也高,购买的时候一定要明晰税费的承担方式。同时,银行一般会对别墅的地段、面积、年限等进行评估及设定贷款成数,需要先行咨询银行的贷款成数和金额。在决定购买前,消费者应当多次实地看房,了解别墅采光、噪音、隐私和防水的情况。由于二手别墅总价高,建议找靠谱的中介,他们可以在流程把控,风险规避等方面协助买卖双方安全交易。

起始价近1.06亿元 恩平一宗商住用地挂牌出让



地块位于恩平市恩城体育公园南侧。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)近日,恩平一宗商住用地挂牌出让。江门市JCR2026-101(恩平03)号地挂牌起始价为10599万元,将于6月23日9时30分起进行限时竞价。

据悉,该地块位于恩平市恩城体育公园南侧,用途为商住用地,出让建设用地面积47101.77平方米,土地使用年限为其他商服用地40年、城镇住宅用地70年,自土地移交之日起计。

根据规划条件,容积率应超过1.0但不超过2.5,计算容积率建筑面积在47101.77平方米与117754.425平方米之间,建筑密度不超过30%,建筑高度上限为80米,商业建筑面积不能超过总建筑面积的20%。同时,竞得人必须严格按照《恩平市恩城体育公园南侧地块规划图》的地块规划条件建设,规划需要配套的城市公共设施和市政公共基础设施项目包括:按相关规定配置生活垃圾收集点;物业服务用房不低于物业总建筑面积的2%,且建筑面积不少于50平方米;健身设施室内建筑面积不低于0.1平方米/人或者室外用地不低于0.3平方米/人;托儿所建筑面积为350平方米至750平方米,且每百户不少于20平方米,由开发商建设并无偿移交政府;文化活动站建筑面积为250平方米至1200平方米,由开发商建设并无偿移交政府;社区公共服务用房建筑面积不小于600平方米,由开发商建设并无偿移交政府。

本次国有建设用地上挂牌出让设有挂牌底价,竞买保证金为2120万元,最低增价幅度为200万元/次,竞买保证金可抵作成交款、定金。

哈尔滨房地产考察团来江“探房” 替冰城老乡沉浸式体验 侨乡好房子



哈尔滨市房地产经纪行业协会考察团走访江门房地产项目。

近日,为精准对接冰城市民的置业需求,哈尔滨市房地产经纪行业协会考察团抵达江门,实地走访多个“好房子”项目,亲身感受江门的宜居程度与楼市发展品质,替哈尔滨市民提前“探房”。

实地看房 江门楼盘获赞

今年5月,“中国侨都·湾区江门”城市推介活动在哈尔滨举行,现场吸引群众超2000人次,意向登记超150人。为回应当地群众的置业热情,哈尔滨市房地产经纪行业协会迅速响应,组织房地产考察团来到江门,实地调研当地房地产市场及宜居环境。

短短两天时间,考察团一行先后参观了江发·天御湾、骏景湾·滨江誉峰、江发·翡翠观澜、江发·悦桂府、保利琅玥、观江海·龙溪书院、银海·盛汇天际、保利西海岸、百盈御泉湾等江门市区的代表性优质楼盘。

考察团走访的楼盘类型十分丰富:既有面向高端改善需求的大平层,也有主打低密度、经济实惠的刚需小户型;既有矗立于城市CBD的地标性建筑,也有坐落于银湖湾的温泉旅居产品。江门楼市凭借其成熟完善的生活配套以及极具吸引力的价格梯度,给考察团成员留下了直观而深刻的印象并收获点赞。每到一处,考察团都会仔细询问项目的区位优势、户型设计、社区配套和销售价格,尤其重点关注各楼盘为“东北老乡”推出的专属置业优惠。

考察期间,两地行业代表还专门举办了一场专题座谈会。会上,江门市房地产经纪行业协会全面介绍了江门房地产市场的整体情况、最新的安居政策以及面向东北客群的

专属服务内容。哈尔滨考察团则从东北购房者的真实需求出发,围绕旅居产品的适应性、“候鸟式”置业的服务保障、跨城交易流程如何更顺畅等核心问题,展开了深入讨论。

在看房间隙,考察团一行还专程前往新会陈皮村,在弥漫的柑香中,亲身感受江门独特的侨乡文化底蕴。他们跳出了房产本身,从更广阔的视角,看到了这座城市独有的人文内核。

达成共识 搭建跨城置业桥梁

哈尔滨市房地产经纪行业协会副秘书长张磊表示:“江门是中国侨都,空气好、天气好、山有水,适合北方人居住。看过江门的几个楼盘以后,觉得江门的户型设计得特别好,房子质量也非常好。在销售价格方面,绝对适合北方人,而且在大湾区也是性价比较高的。”

张磊还表示,接下来将在哈尔滨设立江门专属城市展厅,并打造常态化直播间,全方位推介江门的城市风貌、文旅资源与优质房产项目,搭建东北与江门之间的置业交流桥梁。

江门市房地产经纪行业协会会长杨东卉表示,哈尔滨市房地产经纪行业协会代表此前已考察过大湾区多个城市,而此次江门之行,大家达成共识:江门的优质住宅项目在品质、生态环境、生活配套、建筑设计、空间布局等多个维度上,均展现出显著的竞争优势。后续,该协会还将有针对性地推出面向哈尔滨高校教职工、企事业单位职工的组团看房活动,让“东北老乡”沉浸式体验侨乡江门的独特魅力。

(文/图 江门日报记者 陆沿任)

文明健康 有你有我

人人参与环境保护 天天享有健康生活

