



# 端午假期主要房地产项目共认购304套,金额3.12亿元 江门楼市“稳”字当头

刚刚过去的端午假期,江门楼市交出了一份“稳”字当头的成绩单。据市住房和城乡建设局初步统计,6月19—21日,全市主要房地产项目共认购住宅304套,认购面积3.46万平方米,认购金额3.12亿元,认购均价9025元/平方米,同比上涨3.2%。这一数据延续了今年以来江门楼市“平稳向好”的主基调,市场整体运行平稳有序。

文/图 江门日报记者 陆沿任



▲4.0住宅持续走俏。

◀许多消费者趁着假期来看房。

## 蓬江认购套数位居第一

从认购总量看,端午假期三天304套的认购量,低于“五一”假期的数据,但高于今年前两个月日均不足50套的低位,反映出市场在经历一季度筑底和“五一”冲高后,正逐步回归理性常态化运行。价格方面,端午假期认购均价9025元/平方米,明显高于5月全市新建商品住房成交均价8059元/平方米,也高于1—5月成交均价7810元/平方米。江门市房地产中介行业协会会长杨东卉分析指出,假期成交偏向中心城区高品质项目,这是拉高均价的主要原因。“当前市场上‘卖一买一’的置换链

正在顺畅运转,大量改善型需求释放,购房者对产品品质和配套的敏感度高于价格,这直接带动了高单价项目的成交占比。”

从区域来看,蓬江区以91套认购量居全市首位,江海区与台山市各认购47套并列第二,开平市46套紧随其后。蓬江区配套成熟,本地改善置换和多个品牌楼盘加推新货,支撑了成交基数。蓬江区住房和城乡建设局的数据显示,端午假期全区楼盘来访量2578人,其中新建商品住房成交91套,同比增长26.4%;成交面积11811平方米,

同比增长26.6%;成交金额13513万元,同比增长25.4%;成交均价达11441元/平方米。此外,蓬江各大楼盘积极营造良好的购房氛围,从真金白银的降价促销,到五花八门的成交好礼,再到趣味十足的现场活动,好玩、好礼、好价一样不少,吸引了许多购房者的目光。

江海区凭借越来越完善的交通和教育资源,吸引了大量年轻刚需群体,嘉华新都汇等标杆项目持续热销。台山市和开平市则受益于端午返乡置业潮——不少在外务工人员及海外侨胞

利用小长假回乡看房,加上当地楼盘推出针对性优惠,带动了成交。相比之下,鹤山、恩平认购量相对偏低,反映出这些区域与中心城区在去化速度和价格支撑力上仍存在差异。

杨东卉还表示,目前全市库存去化周期已从年初的高位回落,截至5月底待售新建商品住宅44630套,同比减少14.1%，“库存压力减轻,加上4.0住宅等高附加值产品占比提升,为整体均价企稳回升奠定了基础。但各区域分化仍将持续,中心城区和核心板块的稳定性明显更强。”

## 热销楼盘“各显神通”

端午假期,部分项目表现抢眼。江海区嘉华新都汇认购19套,位居单盘榜首;蓬江区保利琅玥认购18套,江发臻珑府认购17套,分列二、三位;台山市富居晖公馆也有10套的成绩。这些热销楼盘的共性,在于精准把握了节点、产品和让利三个维度。

首先,新品加推卡位精准。端午假期前夕,多个项目选择加推新货或开放实景展示。蓬江区的江发·臻珑府自4月底生活美学示范区开放以

来,首批房源快速去化,端午假期顺势加推4栋精装新品,吸引了大量客户。保利琅玥作为保利“瑒”系全国首发作品,此前开盘劲销2.53亿元,端午假期延续热度,推出冰粽手作、龙船饭品鉴等主题活动,以文化体验聚拢人气。

其次,4.0住宅持续走俏。从一季度起,新规下的4.0住宅已成为江门楼市最鲜明的产品趋势。数据显示,今年1—5月,新规产品成交均价达11169

元/平方米,比全市均价高出43%。端午假期热销的江发·臻珑府、保利琅玥等项目均属于此类高得房率、高赠送面积的改善型产品。其中一个楼盘的销售经理表示:“政策调整后,房企将更多精力聚焦到施工品质、小区配套和户型设计上,购房者也不再只看价格和地段,而是更关注实际使用空间和居住体验。端午假期我们项目的来访客户中,很多都会主动询问得房率和配套。”

此外,端午假期各大楼盘推出组合优惠。如绿城滨江·潮闻东方推出消费券、车位券、装修优惠等端午购房好礼,江发旗下多个项目推出多重限时优惠等。台山、开平、鹤山、恩平的项目也纷纷推出特价房、购房礼包等。嘉毅地产总经理邓桐棠认为:“现在的促销不再是简单的降价,而是通过实打实的赠礼和附加服务来降低购房者的综合成本,这种‘软让利’对促成成交更有效。”

## 政策红利持续释放

如果说楼盘自身的促销是“近火”,那么政策端的“人才房票”则是持续的“输出”。为进一步释放“人才房票”政策效能,巩固我市房地产市场企稳回升态势,市住房和城乡建设局、市财政局于6月18日印发《江门市2026年度“人才房票”试行工作方案(优化版)》,重点优化了“人才房票”适用范围,取消申请人须在江门市就业、家庭名下在江门市区无城镇住房的有限限制条件,将人才学历条件进一步放宽到全日制大专。

业内人士认为,“人才房票”的优

化,精准覆盖了新市民和“轻改善”家庭两大群体,特别是大专学历的放宽,让更多在江门工作但户籍不在本地的年轻人有了实实在在的购房支持。端午假期,不少使用“人才房票”的购房者都是趁着假期来签约的,政策叠加楼盘优惠,缩短了他们的决策周期。

据悉,首批“人才房票”自4月24日发布以来,采取“政府+企业+人才专项”多重补贴,政府统一补贴1万元,企业按建筑面积分档补贴3万至5万元,博士后还可叠加市级人才补贴20万元,累计最高达26万元,是近年

来力度最大的人才安居政策。截至6月16日,全市“人才房票”房源库共有74个项目、7705套房源。全市申请“人才房票”450宗,已发放“人才房票”300张,已使用“人才房票”购房近80宗。“人才房票”政策优化后,明确共发放2600张,目前剩2300张可发放。此次扩面提质,将进一步激活潜在需求,尤其是吸引市外人才来江门安居置业。目前,“人才房票”政策带动购房需求释放成效明显,蓬江区骏景湾滨江誉峰、保利琅玥公馆、骏景湾文悦府,江海区保利江湾大都汇,新会

区盛汇天际等项目的“人才房票”使用量位居前列。

邓桐棠认为,从市场基本层面来看,端午平稳收官并非偶然。在政策托底、土拍回暖、库存优化、产品升级等多重因素的支撑下,江门楼市下半年有望延续“稳中提质”的态势。但区域和项目之间的分化仍将是常态——中心城区和核心板块的高品质项目将继续受到追捧,而缺乏产品竞争力的项目去化压力依然存在。在“人才房票”持续发力、高品质供给不断涌现的背景下,下半年的江门楼市值得期待。

## 超4.2亿元 蓬江区一宗商住用地成交



江门市JCR2026-95(蓬江23)号地。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)近日,蓬江区北新片区一宗商住用地成功出让。江门市JCR2026-95(蓬江23)号地被本土国企江发集团旗下的子公司江门市和兴置业发展有限公司以42046万元竞得。

据了解,江门市JCR2026-95(蓬江23)号地位于蓬江区崖庄大道北侧、金海湾南侧地段,用途为住宅、

商业用地,出让建设用地面积43525.62平方米,土地使用年限为住宅用地70年,商业用地40年。

根据规划条件,地块容积率大于1且不超过2.3,计算容积率建筑面积为43526平方米至100108平方米。其中社区服务中心(含社区公共服务用房、养老服务设施、婴幼儿托育服务设施)、居委会,建成后无偿移交政府。建设的全装修住宅面积比例不得低于计算容积率总建筑面积的50%。

该地块位置优越,邻近西江,周边还有乐盈里、蓬江国际马拉松公园等。本次国有建设用地上挂牌出让设有挂牌底价,挂牌起始价为42046万元,本次竞拍以底价成交。

## 白石地段控规局部修改草案公示 江门规模最大旧村改造 迎来新进展

江门日报讯(记者/张浩洋)日前,市自然资源局发布《江门市港口白石地段控制性详细规划局部修改草案》,对江门规模最大的旧村改造——白石村改造片区的规划布局进行优化调整,公示期为2026年6月15日至7月14日,公众可在公示期内依规以真实姓名及联系方式提交意见建议。

本次规划修改范围位于白石控规东南部、甘化控规西部,东至甘棠路,南至白石大道,西至规划良化大道北延线(暂命名),北至规划西坑里路(暂命名),规划用地总面积19.92公顷,约合298.8亩。本次调整主要围绕优化用地性质、理顺片区路网、修正地块边界三大方向推进,为白石村整体改造及后续土地开发明确法定规划依据。

在道路交通优化方面,片区将通过新增、拓宽、微调线位等方式完善路网骨架:北部新增一条宽20米的東西向西坑里路(暂命名),实现与高沙东路、高沙南路的对接;良化大道北延线(暂命名)调整为20米宽并向北延伸向西坑里路,强化片区南北向通行能力;洋边里一街、二街道路宽

度由10米拓宽至15米;聚源里路东段向北微调线位与洋边里二街对接,解决原规划道路交叉口错位问题;山体东侧环山路的部分路段调整为弹性道路,更好适配现状建设条件。

用地布局上,本次调整重点补齐公共服务短板,在洋边里一街北侧原规划商业用地范围内划出1公顷(约15亩)用地作为社会福利用地,其北侧同步调整为二类城镇住宅用地,面积约1.76公顷。同时,结合土地权属、政府储备土地范围及现状建设情况修正宗地地块边界,取消原地块内部规划的交通场站用地与幼儿园地块,幼儿园远期结合白石村整体改造,调整至西坑里路北侧住宅用地内统筹建设。

作为江门关注度极高的整村改造项目,白石旧村改造早前规划建设用地约52万平方米,共涉及8宗地块,首期15号地已于2022年完成清拆,2025年9月本土房企柏佳图地产竞得片区内两宗合计149.02亩旧改地块。本次控规优化进一步理顺了片区路网与用地逻辑,完善了公共配套布局,将为白石村改造提速扫清规划障碍,推动中心城区城市更新提质增效。

## 住房公积金异地贷款按月提取 还贷划扣时间有什么规定?



市民咨询公积金相关业务。

自2026年2月28日起,我市正式上线住房公积金异地贷款按月提取还贷业务,异地公积金贷款与本地公积金贷款按月转账划扣时间、执行规则保持一致。

问:按月提取还贷划扣时间有什么规定?

答:目前我市按月提取还贷的划扣规则如下:每月15日发起第一次住房公积金按月提取还贷划扣。未能足额划扣的,当月20日进行补扣;仍未足额划扣的,当月26日进行最后一次划扣。3次划扣后仍未达到约

定的每月提取金额的,不再补扣。此外,15日、20日、26日如遇节假日照常划扣,不顺延。

温馨提示:请确保收款账户在划扣日有足够余额,以免影响按月提取还贷的正常划扣。

问:单位缴存时间有什么要求?

答:为确保按月提取还贷业务正常划扣,单位应及时缴存住房公积金。主动汇缴的单位,应在每月20日前将为职工缴存的住房公积金和代扣职工的住房公积金汇总缴存到公积金中心归集专户;已办理定期托收的单位,应在每月12日或22日前将为职工缴存的住房公积金和代扣职工的住房公积金存入委托付款账户,以便公积金中心在每月13日或23日托收款项。

温馨提示:单位及时缴存公积金,才能确保公积金中心及时将资金计入职工个人账户,为职工顺利办理按月提取还贷业务。(文/图 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

