

上半年全市累计成交商住用地19宗,总金额约27.73亿元 国企托底稳大盘 民企拿地显活力

6月30日,随着开平市美悦房地产开发有限公司以底价7100万元摘得江门市JCR2026-106(开平17)号地块,今年上半年江门市拍市场正式落下帷幕。至此,上半年全市累计成交商住用地19宗,成交总金额约27.73亿元,其中2宗商住用地更是出现溢价成交的情况。从年初本土房企底价拿地,到5月连续出现2宗溢价成交,再到6月国企及民企分别托底收官,上半年土拍呈现出“总量平稳、区域冷热不均、国企与民企同台角逐”的鲜明特征。在楼市深度调整的大背景下,这份“半年报”透理性。

文/图 江门日报记者 陆沿任



开平市长沙街道东汇西路8号地块引来4家房企竞拍。



没有流拍 江门土地市场底盘依然稳固

纵观上半年数据,成交总量与时间节点呈现“两头热、中间稳”的波浪式分布。先是3月迎来首波高峰,蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地块由帕佳图地产竞得,台山市3宗台城陈宜禧路与站前大道交叉口地块同日集中成交,再加上开平市长沙街道东盛路14号地块的成交,单月贡献超5亿元。4月进入密集出让期,新会区枢纽新城厚德路南侧及新会智道产业园5宗地块以及江海区1宗商住用地集中成交,单月揽金超9亿元。5月延续热度,台山、开平各有1宗地块溢价成交,成为上半年最大看点。6月平稳收官,蓬江区章庄大道和潮连岛2宗大体量地块分别由国企江门市和兴置业发展有限公司和江门人才岛投资控股有限公司底价竞得,开平17号地块则由民企开平市美悦房地产开发有限公司底价拿下,3宗合计贡献约8亿元。整体看,上半年成交的19宗地块中无一流拍,在行业资金面偏紧的环境下,江门土地市场底盘依然稳固。

区域分化同样明显,蓬江区成交金额独占全市近三分之一。具体来看,蓬江区成交3宗,金额约8.62亿元,占比31.1%,体现中心城区土地价值韧性;新会区成交5宗,金额约8.33亿元,占比30.0%,枢纽新城厚德路沿线3宗地块全部底价成交,产业园区配套地块同样受到市场认可。台山市成交4宗,金额约4.15亿元,占比15%,其中台城陈宜禧路与站前大道交叉口三宗连片地块由同一开发商底价拿下,显示出对当地板块的长期看好;开平市成交4宗,金额约3.99亿元,占比14.4%;恩平市成交1宗,金额约1.06亿元,占比3.8%;江海区成交2宗,金额约2.29亿元,占比8.3%。成交价格方面,19宗成交地块中17宗为底价成交,底价成交占比近九成,反映出房企出价依旧谨慎,对非核心区域的后市去化心存担忧。

嘉毅地产总经理邓桐棠分析,从竞得方性质看,国企拿地主要集中在蓬江、新会核心地块,起到“压舱石”作用;民企则在台山、开平、恩平表现活跃。民企拿地信心明显修复,市场参与主体更加多元。

瞄准“小而优” 2宗地块溢价成交

在整体平稳的底盘中,上半年2宗溢价成交地块格外吸睛——位于台山市台城东区的DQ03-05-02地块和位于开平市长沙街道东汇西路8号地块。2宗地块体量不大、总价不高,却吸引了多家房企多轮竞价,其背后的逻辑值得深入剖析。

台山市台城东区DQ03-05-02地块,面积仅5986.31平方米,容积率不超过2.8,起始价3031万元,最终经过27轮竞价以3837万元成交,溢价率26.6%。该地块位于台城东区成熟居住板块,周边学校、商业配套齐全,且是近年来核心区罕见的“小而优”地块,总价门槛低,拿地房企资金压力小,加之片区新房库存去化周期较短,去化风险可控。

开平长沙街道东汇西路8号地块,面积17682.3平方米,容积率不超过2.0,起始价6400万元,吸引4家房企参与竞价,最终以8500万元成交,溢价率高达32.8%。该地块地处开平市区核心地段——东汇城商圈旁,医疗、教育、商业资源密集,且容积率低,适宜打造低密度改善产品。此外,开平近年来核心区供地稀缺,本地改善需求旺盛,该地块被视为“稀缺品”。

美智地产市场研究中心总监张镇兰认为,2宗溢价地块的共同特征极为鲜明——均位于县城核心建成区,配套成熟,无需依赖远期规划;总价适中,开发周期短,风险可控。竞争主体均为民企,说明在当前资金环境下,房企更倾向于“小而优”的优质地块,而非大体量综合项目。同时,2宗溢价成交均发生在5月,当时全国楼市正迎来一轮政策宽松预期,江门本地新房成交量也环比回升,给了房企“抢地”的底气。

下半年展望 整体平稳 局部升温

展望下半年,结合年度供地计划、当前楼市去化速度和政策环境,江门土拍市场大概率延续“整体平稳、局部升温”的格局。

江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理谢慕贞告诉记者,从上半年实际出让情况看,政府明显控制了节奏,避免集中放量冲击市场。下半年,预计将继续执行“控总量、优结构”方针,重点推出滨江新区、新会枢纽新城核心区等成熟板块的“压箱底”地块,以稳定市场预期。同时,不排除会有个别“小而优”地块吸引民企竞价,复制台山、开平的溢价案例。

邓桐棠透露,从需求端看,土地市场最终取决于新房销售。5月全市新建商品房成交面积27万平方米,环比增长22.3%,成交均价8059元/平方米,环比上涨8.2%,库存同比减少14.1%,去化压力持续缓解。端午假期认购金额同比上涨3.2%,表明江门楼市正步入“温和复苏”之路。若下半年销售动能延续,房企回款加快,将有更多资金投入土拍市场,尤其是现金流充裕的本地民企,可能加大对优质中小地块的追逐。从政策端看,近期央行持续引导LPR下行,房贷利率处于历史低位,同时“白名单”项目融资协调机制逐步落地,部分优质房企融资渠道有所修复。但整体而言,银行对三四线城市房地产信贷仍偏谨慎,这意味着下半年土拍主角仍将是国企、民企更多扮演“狙击手”角色——专攻总价低、风险小、流速快的优质地块。

张镇兰则表示,下半年江门土拍市场有望延续“稳中有进”的主基调。随着楼市成交回暖、库存压力持续缓解,房企对市场的信心正逐步修复,这将为土地市场提供更有力的需求支撑。接下来,现金流充裕的房企将更加积极地捕捉优质地块的投资机会,尤其是总价适中、区位优势、去化周期短的项目,有望成为市场追逐的热点。与此同时,国企仍将在稳地价、稳预期方面发挥重要作用。预计下半年土拍市场活跃度较上半年有所提升,但整体仍将保持理性、平稳的运行态势。

综合预判,下半年江门土拍整体将保持“稳”的主基调。国企将继续发挥稳定器作用,民企在“小而优”地块上的参与度将进一步提高。

今年上半年的土拍答卷,既展现了江门作为大湾区成本洼地的吸引力,也透露出民企谨慎拿地的现实。下半年,如何在“稳地价、稳房价、稳预期”框架下,平衡好供应节奏与市场活力,考验着地方政府的供地智慧。随着楼市信心逐步修复,江门土地市场有望在平稳中孕育更多积极变化。

东北侨乡 一房牵

□开栏语

从东北到江门,3000多公里的地理跨度,挡不住一场跨越南北的双向奔赴。

数据显示,已有超10万东北人在江门定居,仅去年以来,就有超过200名黑龙江人在江门置业。他们当中,有人因工作结缘侨乡,有人被温暖气候吸引,有人看中这里的宜居环境与发展机遇。无论缘起何处,最终都有同一个选择——在江门安家。

一套房子,连接两座城。“侨乡”是江门最鲜明的城市标识。从碉楼到侨批,这里孕育了深厚的侨乡文化;从“中国侨都”到大湾区宜居之城,这里始终以开放的胸怀拥抱每一位远道而来的客人。而东北人的爽朗与热情,也为这片土地带来了新的活力。

即日起,本报推出“东北侨乡一房牵”栏目,聚焦东北人选择在侨乡购房、安居的故事。

哈尔滨居民在旅途中购房 “温泉入户打动了了我”

2025年3月,哈尔滨的冰雪尚未完全消融,当地居民任先生便踏上了南下的旅程。这一次,他不是去出差,而是专程去广东旅游——在北方待了大半辈子,他想去看看南方的春天长什么样子。

旅途中偶遇心仪楼盘

旅途中,手机响了。一位同样来自哈尔滨的老朋友发来消息:“你到广东了?有没有兴趣去江门看看房子?我在那边看过,真的不错。”

“江门?没听过。”任先生实话实说。他对广东的印象停留在广州、深圳这些大城市,江门这个地名,还是头一回听说。

“你先去看看嘛,反正也不远。”朋友在电话那头劝他,“那边气候好,房子也漂亮,你反正快退休了,提前看看又不吃亏。”

挂了电话,任先生心里犯了嘀咕。他在哈尔滨工作了大半辈子,一直有个想法——退休后找个暖和的地方养老。海南、云南这些地方不太适合他,那江门会怎么样呢?他决定去看看,权当多逛一逛。

任先生来到的是位于新会区银湖湾滨海新城的百盈御泉湾。这是一个集住宅、别墅及温泉配套于一体的楼盘项目。推开样板间的门,他发现,房子不算大,80多平方米,但阳台外的景色很不错,一大特色是温泉入户,每家每户都有自己的温泉泡池,在家就能泡。

任先生来了兴趣。在哈尔滨,洗浴文化深入人心,泡澡是东北人刻进骨子里的生活习惯。但温泉入户在他的概念里,是度假酒店才有的配置,从没想过能成为自己家里的日常。他蹲下身,摸了摸样板间浴室的泡池边缘,连连称赞。

更让他觉得踏实的是,楼盘还提供代管服务,可以帮忙把房子租出

去。如果买了暂时不住,也不至于空着浪费。他算了算,觉得这笔账划得来。于是,他当即订下。

退休之后打算搬来长住

办完手续,任先生没有急着离开。他在江门多待了两天,开着车四处转悠。来到小鸟天堂——巴金先生笔下“鸟的天堂”,他坐着游船穿行于榕树林间,看白鹭在头顶盘旋,想起课文里的句子,觉得眼前比文字更生动。来到梁启超故居,他惊讶于这位影响中国近代史的思想家,原来就诞生在这里。开平碉楼——中西合璧的建筑群,像一部凝固的华侨史,让他和田野间伫立良久。

“没想到江门有这么多有故事的地方。”任先生感慨,“文化底蕴深厚,生活节奏又慢,很适合慢慢逛。”

为何在江门买房?“温泉入户打动了了我。”任先生对记者说,“我还有4年就退休了。这些年,房子先出租。等我退休了,就搬过来。”说这话时,他目光笃定,已经在预见这样的场景:在离哈尔滨3000多公里的南方小城,早上醒来,泡一泡温泉,煮一壶茶,坐在阳台上赏湖光山色,过不紧不慢的日子。

从最初连“江门”都没听说过,到如今在这个南方小城买下一套房,任先生说:“有时候缘分就是这样,你不知道在哪个转角,就遇见了自己想去的地方。”

当然,他也有其他期待:“这里的居住条件已经很好了,但如果配套设施能更完善一些,医疗、商业再丰富一点,那就更完美了。”从哈尔滨到江门,从北国冰城到温泉侨乡,一套80多平方米的房子,引起了一位东北人对晚年生活的美好想象。4年后,当任先生搬进江门的家,他的故事将成为“东北侨乡一房牵”的生动注脚。

(江门日报记者 陆沿任)

起始价7432万元 江海区一宗商住用地挂牌出让



出让地块面积不大,但周边商业、教育、交通配套齐备。

江门日报讯(记者/陆沿任)近日,江海区一宗商住用地挂牌出让,挂牌起始价为7432万元,将于2026年7月28日10时30分起进行网上限时竞价。

据悉,江门市JCR2026-128(江海08)号地块位于江海区2号地桃江路和东升路交界东北侧,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11258.99平方米。根据规划条件,容积率为1.0—2.2,计算容积率建筑面积为11259—

24769平方米。其中,商业用地计算容积率建筑面积不大于4953平方米(即商业计算容积率建筑面积占计算容积率总建筑面积比例不超过20%)。同时,建筑密度不超过22%、塔楼密度不超过15%、绿地率大于35%、建筑限高80米。用地单位负责实施规划用地范围内南侧公共绿地。

地理位置方面,该地块位于江海区外海板块,面积虽小,但周边商业、教育、交通配套齐备,地段优势明显。

文明健康 有你有我

人人参与环境保护 天天享有健康生活

