

江门楼市上半年平稳向好

一手住宅成交超1.1万套 均价连续两月同比正增长



高赠送率、高得房率的产品特征推动了改善型需求的释放。



新盘入市吸引消费者目光。

价格企稳回升是积极信号

从成交规模来看,上半年江门一手住宅成交套数约1.19万套,同比下降9.9%;成交面积约133万平方米,同比下降10.6%。这一走势与全国大盘基本吻合,显示出市场在深度调整中保持了相对稳定。

从月度走势来看,年初在“返乡置业”和开发商年终促销的双重带动下,市场迎来一波成交小高峰,2月受春节假期影响,成交量回落至1401套,属于正常的季节性波动;3月市场明显回暖,成交2414套,创去年6月以来单月最高,一季度整体呈现“探底、企稳、反弹”走势。进入二季度,受供应端主动收缩等因素影响,成交量逐月有所回落,但整体降幅在可控范围内,自3月起连续4个月成交套数维持在2000套以上,市场活跃度明显高于年初低位。可以看出,江门楼市正企稳回升,市场底部的支撑力量正在逐步增强。

供应端的收缩力度更为显著。1—6月全市住宅批准预(现)售套数11052套,同比虽增长19.4%,但上半年整体供应节奏呈现“前高后低”的态势。尤其是6月单月住宅批准预(现)售套数仅1273套,环比骤降44.1%。供应的主动收缩带来了库存的有效去化——截至6月底,全市待售新建商品住房43121套,同比大幅减少15.8%,较年初也减少了约2800套。库存去化周期的持续缩短,为后续市场价格的企稳提供了有力支撑。

在价格端,上半年江门楼市交出了一份令人欣慰的成绩单。1—6月全市新建商品住房成交均价7801元/平方米,同比虽微降,但降幅持续收窄。从月度走势看,6月全市一手住宅成交均价7752元/平方米,同比上涨1%,连续两个月实现同比正增长。其中,蓬江上半年成交均价同比上涨3.5%,开平和恩平成交均价同比也有所上涨。在楼市深度调整的大环境下,价格的连续企稳回升无疑是一个积极信号。

值得注意的是,从成交结构来看,上半年一手住宅成交面积约为111.7万平方米,改善型需求仍是市场的

主力。与成交端相呼应,上半年批准预售住宅套均面积约110.4平方米,与成交套均面积基本匹配,说明市场供需在户型结构上总体适配。这一匹配度的提升,反映出开发商在产品定位上更加精准,不再盲目追求大户型或过度压缩面积,而是根据市场需求进行精细化设计。与此同时,全市已有39个第四代住宅项目在售,高赠送率、高得房率的产品特征进一步提升了实际居住空间,也在一定程度上推动了改善型需求的释放。

政策层面的精准发力同样为市场注入了活力。4月“人才房票”政策出台,最高可享6万元购房补贴,6月升级至2.0版本,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制条件,将人才学历条件进一步放宽到全日制大专。同时,为提升“人才房票”使用兑付效能,加快落地转化,明确共发放2600张“人才房票”,对使用“人才房票”购房并网签合同的前2000名进行补贴,先到先得,额满即止。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。截至6月底,全市已有数百人提交了“人才房票”申请。

对于上半年一手住宅成交量价的表现,江门市房地产中介行业协会会长杨东卉在接受记者采访时分析指出,上半年新房成交套数同比有所回调,但价格端连续两个月实现同比上涨,这说明市场正在从“以价换量”向“量稳价稳”的阶段过渡。她认为,供应端的主动收缩是市场自我调节的积极信号,开发商更注重好房子品质打造,以更好的体验感展示给改善型客户。与此同时,存量房市场的活跃、“卖一买一”置换链条的顺畅运转,也为新房市场输送了稳定的改善型需求。市区一楼盘销售人员也表示,江门楼市正企稳回升,传统“返乡置业”旺季叠加开发商年中促销,形成了较好的市场氛围。客户现在更看重房子品质和实际使用空间,而不再只是价格。政策、产品和信心三因素叠加,共同点燃了这波行情。

台山一手住宅成交套数领跑全市

接下来看看上半年各县(区、市)住宅成交数据。

从成交规模来看,台山以2467套一手住宅成交套数领跑全市;新会成交2007套紧随其后;开平成交1764套;蓬江成交1739套;鹤山成交1346套;恩平成交1303套;江海成交1246套。

在中心城区,蓬江虽然成交套数同比有所回落,但价格端表现稳健——上半年成交均价同比上涨3.5%。配套成熟、本地改善置换需求旺盛,加上多个品牌楼盘加推新货,共同支撑了基本盘。以端午假期为例,蓬江以91套的认购量居全市首位,全区楼盘来访量达2578人,说明市场活跃度仍在;江海上半年一手住宅成交同比增长9.3%,是各县(区、市)中唯一实现成交套数同比正增长的区域。其交通和教育资源的持续完善,叠加价格端的相对优势,吸引了大量年轻刚需群体;新会成交套数虽然同比微降,但供应端出现了大幅放量——上半年住宅批准预(现)售套数2587套,同比大幅增长224.6%。预售量的大幅增长,反映出开发商对新会市场信心的增强,随着4.0住宅等高附加值产品入市,改善型需求有望持续释放,市场后续走势值得期待。

值得一提的是,台山以2467套领跑全市。在业内人士看来,台山的上榜并非依靠单一“爆款”项目,而是呈现“多点开花”的格局,富居晖公馆、沃华中兴广场、博富·福美城等项目上半年持续热销,拉动了当地楼市的成交。不仅如此,台山作为著名侨乡,元旦、春节、“五一”假期认购量均居全市前列,侨胞返乡置业需求在节日期间集中释放,成为重要的增量来源。此外,深中通道、黄茅海跨海通道通车后,台山的区位优势进一步凸显,也吸引了部分珠三角外溢购房需求。

与此同时,江门二手住宅市场在上半年的表现也十分突出。1—6月全市二手住宅成交套数约13162套,比一手住宅多出1290套,占全部住房成交比例的52.6%。其中,蓬江二手房成交3237套、新会2333套、鹤山1880套,均超过同期各自区域的一手住宅成交套数。这一结构性变化的出现,说明江门住房交易中二手房已超越新房成为市场主力。嘉理地产总经理邓桐棠分析指出,“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洋房挂牌入市,性价比优势明显。

预计下半年楼市继续平稳运行

展望2026年下半年,江门楼市有望在多重因素支撑下保持平稳运行。

邓桐棠认为,从政策层面看,下半年将进入“落地执行、效能释放”的关键阶段。今年以来,江门持续因城施策控增量、优供给、去库存,稳定房地产市场,有序推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设,提升住房品质。“人才房票”的优化,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。此外,换购住房个税退税政策延续至2027年,直接降低了交易成本,多重政策叠加,购房成本已降至近年新低。

美智地产市场研究中心总监张镇兰表示,下半年江门楼市“稳”字当头的基调不会改变。当前,全市库存去化周期已从年初的高位明显回落,库存压力减轻,加上4.0住宅等高附加值产品占比持续提升,为整体均价企稳回升奠定了基础。此外,各区域分化仍会持续,中心城区和核心板块的稳定性会变得更强。

从供应端看,根据《江门市2026年住房发展年度计划》,全年预计一手住宅供应面积260万平方米,约2.26万套。上半年已供应约1.1万套,下半年仍有约1.16万套的供应空间。在库存持续下降的背景下,适度的供应补充有助于维持市场供需平衡。

从需求端来看,“好房子”建设正在释放改善型需求。张镇兰分析指出,今年江门土拍市场预期形成“整体平稳、分化加剧、国企托底与民企回归并存”的格局。土地市场的平稳运行,也从侧面印证了市场信心的逐步修复。

江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理谢慕贞则从产品端给出判断。她指出,4.0住宅等高品质产品的成交占比持续提升,正在重塑江门楼市的成交结构。随着下半年更多“好房子”项目入市,改善型需求仍有释放空间,建议购房者根据自身需求理性入市,关注产品品质和长期居住价值。

综合来看,在政策持续托底、库存稳步去化、价格企稳回升的背景下,江门楼市下半年有望延续平稳向好的运行态势。对于购房者而言,当前政策友好、库存下降、价格企稳,或许正是入市的窗口期。

一座城市的温度,往往藏在万家灯火的窗格里;而楼市冷暖,则映照着无数家庭对安居的期盼与选择。

上半年的江门楼市,在“稳”字主基调下,走过了一段“先抑后扬、波浪前行”的历程。从年初返乡置业的热潮涌动,到3月小阳春的明显回暖,再到“五一”旺季的热力升腾——市场的每一次起伏,都会牵动购房者的心弦。记者日前从江门市住房和城乡建设局获悉,1—6月全市一手住宅成交面积约133万平方米,成交套数约1.19万套。若从住宅成交套数这一核心指标来看,上半年江门楼市呈现出供应收缩、成交调整、库存下降、存量房崛起、区域分化等多重特征。

放眼全国,上半年房地产市场整体延续筑底态势,二季度以来出现“边际修复”的情况。江门在这一大背景下,既承接了政策带来的润泽,也经历了市场的自我调节。供应的主动收缩、价格的企稳回升……这些信号共同勾勒出一幅正在转型的楼市图景。

文/图 江门日报记者 陆沿任

江门移动以“信号升格”筑牢深蓝数字底座

信号跨山海 温情守海岛



“网络又快又稳定,不但出海捕捞更安全了,卖渔货、搞民宿也更便捷,日子越过越红火!”江门台山茫洲岛居民的真切感慨,道出了海岛“信号升格”筑牢深蓝数字底座而带来的全新变化。

作为江门最偏远的住人岛,台山茫洲岛长期受海域阻隔与极端天气制约,通信基础设施升级面临重重壁垒。为积极响应工业和信息化部“信号升格”专项行动,江门移动攻坚克难,成功在茫洲岛高标准开通5G基站,不但破解了偏远海岛通信薄弱的难题,满足了民众对优质网络的迫切需求,更进一步升级了海岛的网络覆盖,以5G满格信号守护海岛民生、赋能滨海发展。

为进一步改善网络覆盖,面对茫洲岛离岸远、环境复杂的客观条件,江门移动因地制宜,高标准敲定建设方案。攻坚队多次登岛徒步勘测、实地测频,并深

入一线对接群众诉求。立足海岛通信、渔业生产、民宿经营等实际情况,团队最终敲定在海拔约140米的白石岭山顶建设35米高的5G基站。如此一来,相当于5G信号从一座近60层楼高的“通信瞭望塔”处发射,能最大化兼顾岛内全域与近海域的信号覆盖。

同时,针对海岛高盐雾、多台风的特殊环境,江门移动摒弃普通沿海建站标准,按照相关风压系数进行设计,采用抗17级台风标准定制塔体,并优选高性能防腐防水工艺与新型5G设备,从源头夯实了基站的长效运行能力。

面对水位浅、风浪大、无现成道路等阻碍,江门移动积极攻坚克难。攻坚队批准每月仅有几天的大潮期,抢运376吨建设物料上岛。在崎岖山路上,队员们用肩扛手抬的方式人工开辟出450米施工通道,将设备搬上山顶。没有混凝

土车,队员们便在山顶现场拌合混凝土用于地基浇筑,并依山敷设1500多米电缆完成外接接入与跨海微波传输。

信号好了,发展的空间就更宽了。“有了移动5G基站,信号变好了,海鲜、鱼干、茶叶都可以放到网上直播,对我们有很大帮助。”省人大代表、台山市川岛镇茫洲村党支部书记郑少喜表示。

如今,不仅岛内实现了中国移动5G信号覆盖,还实现了信号覆盖拓宽至近海域。智慧渔业、直播带货、应急响应等数字服务全面落地,茫洲岛迎来了数字新篇章。这次“信号升格”行动,有效激发了海洋经济发展新动能,夯实了海岛乡村振兴的数字底座,更是江门移动践行央企担当,扎根五邑,织密海洋通信网络,点亮海洋经济新未来的生动注脚。

(文/图 陆沿任 黄丽怡)



新闻编辑中心主编
责编/梁凌宇 美编/黄武圣

专题

▲江门移动网络工程师正在安装基站。

▲江门移动茫洲岛5G基站。