

7天认购1068套 江门楼市“够劲”

成交面积、金额、均价同比齐增，“以价换量”转向“品质驱动”

国庆假期结束，江门楼市交出了一份“热气腾腾”的成绩单。据市住房和城乡建设局统计，10月1日至7日，全市主要房地产项目共认购1068套，同比增加12.3%；成交面积11.95万平方米，同比增加16.8%；成交金额10.39亿元，同比增加26.1%；成交均价8700元/平方米，同比增长8%。多项核心指标飘红，尤以成交金额26.1%的增幅较为夺目——这一数字表明，江门楼市正从“以价换量”的被动去化，转向“品质驱动”的主动升级。

文/图 江门日报记者 陆沿任



不少消费者趁着国庆假期去看房买房。



博学名苑品质焕新后重新亮相。



江门好房节展销活动汇聚了近20个优质房地产项目。

量增质升 台山认购221套表现突出

回看节前江门楼市，9月全市商品房网签面积34.5万平方米，环比上涨12.4%，同比上涨1.8%，已呈现回暖态势。10月1日—7日，全市认购住宅成交面积同比增加16.8%，成交金额同比增加26.1%，金额增幅明显高于面积增幅——这不是一次简单的“以价换量”，而是有真实购买力在承接更高总价的产品，成交结构正加速向改善型倾斜。

区域格局呈现出“台山领跑、中心城区支撑”的鲜明特征：台山以221套领跑，新会以201套紧随其后，蓬江认购177套，开平认购161套。其中，台山表现突出，与其部分项目集中推货、性价比优势明显有关，也受益于黄茅海跨海通道等交通利好因素。台山与珠海、港澳的通勤时间大幅缩短，加上新房均价低于中心城区，对周边乡镇和进城群体

形成明显吸引力。此外，台山18家主流楼盘在国庆假期集中推出专属促销活动，一口价特惠房源、购房送车位、全屋家私家电礼包等福利轮番上线，部分项目还可叠加人才补贴。业内人士分析，台山部分项目集中推货，价格策略灵活，恰好击中了总价敏感型购房者的需求。蓬江、新会则凭借成熟配套以及高品质楼盘继续吸引改善型及刚需群体入市，多个楼盘在假期录得不

错销量。江门市房地产行业协会相关负责人表示，在政策环境优化、房贷利率低位、开发商促销加码等因素作用下，江门楼市具备较强韧性和稳定购买力。随着四季度房企冲刺，叠加“金九银十”，预计后续供应和促销力度将进一步加大，有望带动楼市成交温和复苏。

贴合需求 改善型产品成为市场中坚

看完面上的数据，再来看具体项目的销量，一个清晰的趋势浮出水面：房企开发的改善型产品正成为市场的中坚力量，产品力取代价格，成为决定去化速度的核心变量。数据显示，国庆假期多个楼盘交出不俗表现：台山富居晖公馆认购41套、蓬江骏景湾映湖花园认购37套、台山星河铂岸花园认购33套、新会骏景湾天汇认购29套、蓬江保利琅琅认购26套、新会银海湾壹号认购26套、开平香悦苑认购25套、恩平幸福壹号认购24套。美智地产市场研究中心总监张镇兰表示，从市场反馈来看，拥有核心地段、强大品牌背书、突出产品力等优势的项目成交表现尤为突出。

其中，骏景湾映湖花园是滨江新区全新亮相的4.0产品，首批推出建筑面积119—189平方米的户型，全一字楼设计、两梯两户布局，实用率超110%，面向改善型居住需求。国庆假期首日，该项目营销中心的停车区域停满了车辆，洽谈区和样板间均吸引了不少购房者。据了解，该项目配建约5000平方米度假酒店式会所，涵盖健身房、瑜伽室、私宴厅、儿童剧场等功能空间，这些配套对改善型家庭形成了明显吸引力。而表现最好的台山富居晖公馆，据该项目负责人介绍，楼盘主打新一代“好房子”，在空间设计、功能布局上迭代升级，追求更好用、更实用，户型面积涵盖68平方

米至119平方米，满足各类购房者的需求。该项目与同区域的星河铂岸花园凭借性价比优势和产品力，在台山市场形成领跑态势。博学名苑的重新亮相同样受到市场欢迎。这个位于蓬江区江桥路的楼盘，今年3月起暂停了销售体验中心的日常接待，告示上写着“为了以更美好的面貌回应各界期待，博学名苑将集中进行品质焕新与服务升级”。半年过去了，博学名苑在国庆假期重新亮相，吸引了许多市民关注。记者了解到，该项目选择在国庆重新亮相，一是对市场有信心，二是产品经过了半年的打磨，已经到了最好的呈现时机。从假期来访情况看，不少客户是半年前就

来看过的。购房者李先生就是其中之一，他告诉记者，自己半年前就来看过博学名苑，这次听说重开，马上就过来了，看了升级后的样板间，心里更有底了。江门市房地产中介行业协会会长杨东卉表示，这些热销项目普遍具备一些共同特点，从产品打造和展示效果来看，都具有较强的市场竞争力，户型规划也比较贴合主流购房需求。此外，面对销售节点，这些项目还推出了具有吸引力的促销措施，通过精准有力的组合策略，最终交出了亮眼表现。嘉毅地产总经理邓桐燊则表示：“可以看出，当前购房群体的观念正在改变，价格不是唯一，优质配套和居住环境才是首选。”

增长何来 政策组合拳与好房节集中发力

那么，国庆假期江门楼市的增长源自何处？在走访调查中，业内人士给出了答案——政策组合拳与好房节集中发力。

当前，江门购房全国公积金异地贷款已全面放开，外地缴存职工来江门购房与本地职工享受同等贷款待遇，不限户籍、无差别对待。人才房票2.0政策全面落地，符合条件的人才购房可享受政企叠加补贴，最高累计6万元。同时，车位惠民政策同步升级，市区购买一手产权车位可享千元现金补贴，并支持提取公积金支付车位款项，全方位降低安居门槛。

国庆前夕，楼市迎来金融利好。9月29日，财政部、中国人民银行、金融监管总局联合发布通知，明确自2026年10月1日起实施居民购房贷款贴息政策，实施期暂定1年。这是中央财政首次对商业性个人住房贷款进行贴息，对同时符合“新发放商业性个人住房贷款购买首套住房、所购住房建筑面积不超过120平方米、总价不超过150万元”条件的居民家庭给予贴息支持，可享受贴息的贷款规模最高达100万元；财政部门给予年化1个百分点的贴息，贴息期限最长5年。以当前首套房贷利率约3.1%计算，享受贴息后实际利率降至约2.1%，一笔100万元的贷款，5年累计可减少付息近5万元。

在业内人士看来，政策端的持续加码，正在转化为购房者实实在在入市行动。随着需求集中释放，江门多个楼盘到访量显著上升，市场活跃度较节前明显提升，这一轮阶段性的置业窗口已然打开。

其次，10月1日—3日，江门好房节展销活动在广东珠海国际会展中心举行。作为“十一”车展的重要联动板块，江门好房节展销活动由江门市住房和城乡建设局、江门市建设工程造价和房地产监测中心主办，江门市房地产中介服务行业协会承办，汇聚近20个优质房地产项目。参展楼盘涵盖江发·翡翠观澜、保利琅琅、保利琅悦、绿城滨江·潮闻东方、越秀星汇观澜、银海·盛汇天际等品牌楼盘，覆盖蓬江、江海、新会等多个热门板块。本次好房节最大的亮点是保价服务：参与房企承诺成交房源享受3个月保价，若保价期内同类房源价格下调，则按约定退还差价。这种“政府政策+行业平台+企业让利”的组合，把原本分散在各售楼处的促销资源集中到了一个场景里，降低了购房者的比价成本和决策门槛。

此外，节前蓄力也为国庆假期楼市的发力打下基础。据悉，9月全市商品房网签面积34.5万平方米，环比上涨12.4%，同比上涨1.8%，已呈现回暖态势。节前的回暖信号与假期的政策集中释放形成共振，积压的置业需求在国庆假期集中兑现。

业内人士指出，这三条线各自发力，最终形成了层层递进的合力：政策降低了入市门槛，好房节搭建了转化平台，节前蓄力则提供了需求“底仓”。三者叠加，最终促成了国庆假期江门楼市的增长。

遗失声明

■谭圣昂遗失双水上凌管理区新门村的土地证，证号：新府集建字091401246号，现声明作废。
■台山市宏茂环保有限公司遗失《营业执照》，卡号：10017070003836，现声明作废。
■江门市蓬江区诗词楹联学会遗失《开户许可证》，核准号：J5890009850702，现声明作废。

声明

■黄抒春申请江门市蓬江区兴华苑14幢501室房屋，并已付清房款，产权归本人所有。现本人向市不动产登记局申请办理上述房屋所有权登记。如有异议者，请于登报之日起三十日内以书面形式向江门市住房和城乡建设局反馈（地址：江海一路83号住建大厦14楼。联系电话：3831630）。

市区旺街200个灯箱广告位招租
每个5平方米 50个起租
招租电话：13902886183

江门日报水店

昆仑山泉

20元/桶 买10桶送2桶

电话：3517777 3555666 6780701 6780702

华山泉

加伦加

20元/桶 买10送1

20元/桶 买10送1

文明健康 有你有我

人人参与环境保护 天天享有健康生活



江门日报社