

观江海·龙溪书院邻近龙溪湖，推窗即可欣赏湖景。

# 窗外的风景，正成为『硬通货』

## 从江景到高尔夫球场景、湖景、园景，江门景观房走俏

昨日，陈先生带着家人来到滨江新区看房。走进样板间，随着置业顾问推开阳台门，一片开阔的园山湖景铺展开来。“就冲这个景，值了。”陈先生看了妻子一眼，两人几乎同时点了点头。

类似的场景，近两年在江门各大楼盘多次出现。当“住得更好”取代“有房住”成为市场主旋律，购房者对于“窗外是什么”的关注，逐渐超越“离市中心多远”。江门景观房“版图扩容”，也从单一江景，扩展到了高尔夫球场景、湖景、园景的多元格局。

文/图 江门日报记者 陆沿任

### 从“望江”到“赏景” 景观房赛道正在拓宽

江门景观房的历史，绕不开西江。早在2005年，潮连钻石花园临江而建，成为江门最初的江景豪宅之一；2008年金海湾花园落成，2013年奥园·外滩亮相，西江沿岸逐渐汇聚了岭江一品、博学名苑、海悦天玺、绿城滨江·潮闻东方等一众楼盘。江景房的热度在2021年达到高峰，多个江景项目集中入市，一度成为市场的绝对主角。

9月27日，以“全现房”姿态归来的博学名苑推出仅78席183平方米江景大平层，以江景资源与空间尺度，得到改善型消费者的认可，当日即实现多套成交。一位参观样板房的购房者站在阳台上看了很久，表示：“西江就在眼前铺开，江面很宽，船慢慢过，跟只在图纸上看完全是两回事。6.3米挑高的空中花园仿佛把江景从客厅一直延伸开来，坐在这里喝茶，会有很好的感觉。”

但江门的景观资源并非只有西江，高尔夫景观房逐步成为江门楼市的另一个“景观极”。

说起高尔夫景观房，就不得不提蒲葵之梦·天心。这个楼盘的位置有点特殊，是“长在球场里”——位于蓬江区江侨路五邑蒲葵高尔夫球会，主打270° 环幕高尔夫视野。2021年8月，该楼盘开放营销中心后创下多个纪录，并以7.75亿元的网签成绩登顶2022年蓬江区楼盘网签金额排行榜。

江发·翡翠观澜则是高尔夫景观房阵营的“新晋选手”。该项目的核心景观与蒲葵之梦·天心类似——独占一线的高尔夫视野。2023年12月，江发·翡翠观澜开放营销中心，宾客络绎不绝。项目沿着千亩高尔夫果岭对小区进行围合式布局，开放至今依然吸引许多消费者的目光。

而湖景路线的代表，则是观江海·龙溪书院。作为江海区第一个纯4.0高端住宅项目，其由江门高新区直属国企打造，邻近龙溪湖，215平方米的环幕大平层拥有约8.2米阔景横。该楼盘营销中心今年开放以来，宾客盈门、人声鼎沸。江门市房地产行业协会公开的2026年第21周江海区楼盘住宅网签排行榜显示，观江海·龙溪书院以20套的成绩位居榜首，每平方米突破1.1万元的成交均价更是远高于其他上榜楼盘。

今年国庆假期开盘的骏景湾·滨江映湖，则代表了滨江新区“园景+湖区”的新方向。项目毗邻园山湖公园，占位滨江新区核心配套圈，首批推出119平方米至189平方米的全一字楼产品，以“两梯两户”的改善型配置面市。楼盘亮相时，看房客在样板间区域排起长队，沙盘区、会所都是购房者。

除了本地客户，景观房还成为吸引海外侨胞回乡置业的代表性产品。2024年3月，9名恩平籍华侨结伴回乡祭祖，顺道到市区看房，当天就在蒲葵之梦·天心买下9套150平方米的大户型。其中一位华侨表示：“感觉江门的居住环境越来越好了，所以就一起买下了。”

江门市鼎堃房地产顾问有限公司总经理谢慕贞告诉记者，在以改善型需求为主的市场环境下，购房者更注重居住舒适度，拥有江景、高尔夫球场景、湖景等稀缺景观资源的新盘顺势推出，正是顺应了市场需求和发展方向。不难发现，从江景到高尔夫球场景再到湖景、园景，江门景观房的内涵正在不断扩充——窗外那片风景，已经从“加分项”变成了改善型购房者最先考虑的那一项。

### 景观房走俏 稀缺感体验感产品力的“三重共振”

景观房在江门的走俏，并非偶然。

首先是稀缺感，也就是对稀缺自然资源的占有感。美智地产市场研究中心总监张镇兰分析，江门虽然水系丰富，但真正能“推窗见景”的住宅用地始终有限。西江沿岸可供开发的临江地块逐年减少，高尔夫球场旁的住宅用地更是屈指可数——蒲葵高尔夫周边真正能享受果岭景观的项目仅有蒲葵之梦·天心和江发翡翠观澜等少数几个，龙溪湖、园山湖周边的湖景地块同样具有排他性。当城市开发密度不断提高，“窗外是什么”逐渐取代“离市中心多远”，成为改善型购房者最先考虑的问题。

其次是体验感，即景观带来的居住体验质变。一位从东北来江门看房的购房者曾这样描述：“江门的房子不一样。大露台、敞开式阳台是标配，把阳光、江风、景观都引进家里。这种和自然共生的舒适感，是北方住宅很难有的体验。”这种体验感的差异，在景观房中尤为突出。无论是高尔夫景观的满目绿意、湖景的静谧开阔，还是园景的日常可达，都在把“看风景”变成“生活在风景里”。

更深层的原因，在于江门住宅的产品力。自2022年江门出台“阳台不计容”的规划新政以来，4.0住宅产品在市场上快速铺开。截至目前，全市已有36个在售第四代住宅项目。这意味着景观房不再只是“位置好”，更在产品层面实现了迭代：阳台进深加大、空中庭院成为标配、得房率普遍达到110%以上。景观资源与产品创新形成叠加效应，让改善型购房者愿意为“窗外”和“阳台”同时买单。

数据印证了这一趋势。2026年1—5月，江门新规产品成交均价达到每平方米11169元，比全市一手住宅成交均价高出43%；成交量1332套，同比增长90.9%。价差与增速的背后，是市场对“景观+产品”组合价值的真实投票。

### 机遇与挑战 从资源红利到品质竞争的跨越



以景观房为卖点的楼盘吸引了不少市民前来看房。

江门景观房的下一程，机遇与挑战并存。“机遇在于城市配套的持续兑现。”嘉毅地产副董事长邓桐燊坦言，滨江新区的侨都汇商业体、江门体育中心、湾区之眼等地标相继落地，让江景房与园景房不再只是“孤立的风景”，而是嵌入城市生活的一部分。龙溪湖板块方面，随着景贤实验学校等教育配套的完善，正从“产业配套的留白地”向“生态宜居的楼市板块”转型。当景观资源与生活便利不再对立，景观房的客群基础将进一步扩大。

邓桐燊还表示，挑战则来自同质化。随着景观地块的陆续开发，未来江门景观房的竞争，将从“有没有景观”转向“景观如何融入生活”。其中，观江海·龙溪书院的下沉式会所、骏景湾·滨江映湖的度假酒店式会所、江发翡翠观澜的高尔夫景观动线设计，都是在“景观之外”寻找差异化答案的尝试。

对于购房者，业内人士给出了比较务实的建议。张镇兰指出，选购景观房不能只看效果图，还要实地考察景观的“确定性”——高尔夫球场、湖景前方是否有后续开发地块、楼栋朝向是否真的能“推窗见景”等。

谢慕贞则提醒，景观房的价值与片区配套的兑现节奏紧密相关，购房者应关注教育、商业、交通等配套的实际落地进度，而非仅凭规划图纸进行决策。此外，还有业内人士建议，以华侨、港澳客群为代表的异地购房者，应优先选择品牌房企开发、已有实景呈现的项目，降低“异地置业”的信息不对称风险。

江门有西江的浩渺、龙溪湖的静谧、高尔夫果岭的舒展。这些自然资源就在那里，关键在于住宅产品如何把它们真正利用好。当“好房子”政策为景观体验留出设计空间，景观就不再只是一个卖点，而是实实在在的居住品质。

# 枢纽新城有望再添新商业体



江门市JCR2026-171(新会19)号地。

**江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）**近日，新会1宗商业服务业用地成功出让。江门市华桐置业有限公司以总价2004.66万元成功竞得江门市JCR2026-171(新会19)号地。

该地块位于新会区枢纽新城尚雅学校北面、源清路北侧，出让建设用地面积4442.93平方米，起拍价2004.66万元，本次竞拍以底价成交。据挂牌要求，地块拟用于建设商业服务业综合体，最高计容面积约9774平方米。这意味着枢纽新城将有望再添一座新的商业体，虽然项目体量较为“迷你”，但其处于核心腹地，邻近尚雅学校、新会碧桂园、骏景湾·天汇等，为商业运营提供了充足且优质的客流保障。

近年来，新会区枢纽新城商业配套一直在持续完善。随着片区入住率不断提升，居住人口持续增加，商业需求也随之增长。此次江门市华桐置业有限公司拿下的地块，体量不大，也不需要承载整个片区的商业中心功能，但只要满足好周边社区和学校的日常消费，就足以支撑运营。

对于周边居民来说，这同样是个好消息。一座新的商业体意味着更多消费选择，无论是日常购物、餐饮还是生活服务，都有望在“家门口”得到满足。

## 合计金额超3.7亿元
# 台山2宗商住用地成交



江门市JCR2026-179(台山33)号地。

**江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）**10月12—13日，台山土地市场接连迎来2宗商住用地成交，合计金额超3.7亿元。一宗由本土国企以底价摘得，另一宗被民企以6%的溢价率竞得。值得注意的是，两宗地块均要求实行现房销售，其中一宗更是江门首宗明确要实行现房销售的住宅用地。

10月12日，本土国企台山市广海湾滨海新城投资开发有限公司以总价20415万元竞得江门市JCR2026-177(台山32)号地。该地块位于台山市台城西湖工业投资示范区东城路19号地块，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66130.99平方米，挂牌起始价为20415万元，本次竞拍以底价成交。该地块明确要求实行现房销售，且全装修住宅比例不低于50%，成为8月28日住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》后，江门首宗要求现房销售的住宅用地。

10月13日，台山市台城南新区新宁体育馆南侧地块成功出让。该地块编号为JCR2026-179(台山33)号，出让面积57819.47平方米，地块挂牌起始价为16121万元，最终由民企江门市新会区嘉禾房地产开发有限公司以总价17093万元摘得，溢价972万元，溢价率6%。根据出让公告，该地块明确要求实行现房销售，也是继台城西湖工业投资示范区东城路19号地块之后，台山又一宗明确要求实行现房销售的商住用地。据了解，该地块的规划条件包括容积率上限为1.2，建筑密度不超过30%(塔楼密度不超过15%)，建筑高度不超过80米，绿地率不低于30%。这是一组对“品质住区”十分友好的规划指标，意味着更低的建筑密度、更宽的楼间距、更从容的公共空间，为打造低密度、高舒适度的改善型产品提供了充分的规划余地。此外，公告还要求由开发商负责建设并维护约14亩的公园绿地。

连续2宗商住用地成交的背后，是台山楼市的走俏。今年上半年，台山以2467套一手住宅成交套数领跑江门全市。国庆期间，台山市重点楼盘住宅累计认购成交221套，成交量同样位居江门全市首位，同比上涨13%；成交面积突破2.2万平方米，同比大幅增长23%；销售总额超1.5亿元，同比增长25%，当地楼市消费活力持续激活，市场回暖势头强劲。

