中小户型为何站上第四代住宅『C位』？

今年前9个月全市新规产品成交5484套，近七成为120平方米及以下产品



第四代住宅设计新颖，户型设计合理。



银海湾壹号以中小面积第四代住宅吸引消费者。受访者供图

近段时间，侨兴·菁英里营销中心的开放备受关注。自开放以来，沙盘前总是围满前来咨询的市民。该盘主打小面积第四代住宅，吸引不少预算有限又想住上“好房子”的刚需家庭。

侨兴·菁英里的热度，折射出的并非单个楼盘的偶然走红。今年1—9月，全市新规产品成交5484套，其中120平方米及以下3741套，占比68.2%。当许多人还把第四代住宅与“大户型”“高总价”画等号时，120平方米以下的产品已经悄然占据了成交主流。那么，为何中小面积户型逐渐站上第四代住宅“C位”？

第四代住宅不再绑定“大户型”

成交结构已向中小户型倾斜

说起第四代住宅，许多江门市民的第一印象仍然停留在“大户型”“高总价”上。这种印象有其由来。2023年9月，海悦天玺作为全市首个第四代住宅项目开盘，亮相的产品以140平方米以上的大平层为主，空中花园、6米挑高露台、超100%的得房率——这些标签从一开始就和“改善”“高端”绑定在一起。2024年以来，销售第四代住宅的楼盘如雨后春笋般涌现，早期项目大多延续了大面积的开发思路，进一步强化了“第四代住宅”与“大户型”的绑定。

然而，成交数据呈现的却是另一番景象。今年1—9月，120平方米及以下的第四代住宅成交3741套，占全市新规产品5484套总成交量的68.2%。也就是说，每10套第四代住宅成交中，有将近7套是120平方米及以下的产品。第四代住宅的主流并不是大户型，而是价格更亲民的中小户型。

这一转变出现在2024年。江海保利大都汇是江门市场首个推出120平方米以下第四代住宅的项目，以超过100%的平均使用率吸引了大量关注。其103平方米户型得房率接近113%，相当于市面上125平方米传统户型的实用面积。此后，120平方米及以下产品的新规项目迅速铺开。目前全市在售的、含该面积段的新规产品项目有10多个，市区即有侨兴·菁英里、怡福峰荟、博荟苑、翡翠天曛、银海湾壹号等项目。其中，不少项目更是推出面积只有八九十平方米的小户型。

那么，为何会出现认知与现实的错位？嘉毅地产副董事长邓桐燊的分析切中要害：一是设计新颖，户型设计合理，满足居住习惯和需求；二是性价比高，很多小面积4.0户型利用赠送面积和结构，变成三房或四房，即使单价提高，算下来还是会比同实用面积的旧户型更划算。

江门市房地产行业协会相关负责人则从客群结构变化的角度给出解释，对于许多购房者尤其是年轻的刚需群体和首次置业者来说，购房预算往往有限，江门本土房企通过产品迭代将第四代住宅的核心优势“浓缩”到中小户型中，既满足了客户对高品质居住环境的追求，也不会带来过大的经济压力。改善型需求固然是楼市的重要趋势，但刚需群体依然是江门新房市场的重要支撑，120平方米以下的第四代住宅充分考虑了刚需购房者的适配性，平衡了置业门槛和对居住品质的升级需求。

更深层的推力来自政策制造的“空间增量”。江门自2022年起在全省率先实施规划新政，阳台和入户花园投影面积不超过标准层面积18%的部分不计容，飘窗进深放宽至800毫米。购房者以前买100平方米只能享受80平方米左右的使用面积，现在同等建筑面积可以拥有120平方米以上的实际空间。当这种“空间增量”被压缩进120平方米及以下的面积段，第四代住宅的核心体验，包括挑高露台、空中花园、超高得房率等，便不再是大户型专属。正是这项政策，让“中小面积”和“第四代住宅”这两个看似矛盾的概念，在江门楼市成为现实。

产品有性价比

政策红利再添一把火

成交数据印证了需求的真实厚度。今年1—9月，120平方米及以下新规产品3741套的成交量，在5484套的新规产品总盘子里占比达到68.2%；83.84万元/套的均价，精准落在了江门首次置业和首次换房家庭比较敏感的预算区间内。更关键的是，这3741套中有3704套的总价在150万元以下，意味着绝大多数120平方米及以下新规产品都能享受贴息政策带来的红利。

从买家画像来看，早年第四代住宅的客群以高净值改善家庭为主，如今中小面积产品的购买者中，年轻刚需夫妇、乡镇进城家庭、核心区老旧楼梯房换电梯房的“刚改族”占了多数。美智地产市场研究中心总监张镇兰分析，从网签数据来看，高实用率的中小面积新规产品已成为江门楼市的宠儿，汇峰天峻、保利大都汇、骏景湾品悦等主推小面积第四代住宅的项目经常位居网签前十。邓桐燊则表示，推出中小面积新规产品的楼盘基本都成为当地区域的热销楼盘。

而贴息政策的落地，在“产品性价比”上又叠加了一层“财务性价比”。9月29日，财政部等部门发布购房贷款贴息政策，自10月1日起对首套、120平方米以下、150万元以下商业性个人住房贷款给予年化1个百分点、最长5年贴息，单户上限100万元。对于总价落在150万元以下、面积不超过120平方米的新规产品而言，购房者可以同时获得产品代际红利和财政贴息红利两项收益。以一笔80万元贷款、贴息1个百分点、期限5年估算，累计可节省利息支出约4万元；若贷款规模达到100万元上限，累计节省利息接近5万元。对于总价80余万元的刚需房源，节省的分量不容忽视。

新规产品还是传统户型

选择关键在于购房者自身条件

全市一手住宅成交中，120平方米及以下且总价150万元以下的房源占比已达73.7%，说明贴息政策覆盖的正是江门楼市较为庞大且真实的刚需基本盘。截至9月底，江门120平方米及以下一手住宅库存共有37613套。其中，新规产品3809套，占比约10.1%；其余33804套，为非新规的传统户型。两类房源在库存中同时存在，体量差异明显，意味着购房者在决定之前，有必要把两类产品的账都算清楚。

先看新规产品的长处。得房率普遍超过100%，部分项目达到113%甚至更高，买100平方米能得到120平方米以上的实际空间；挑高露台、空中花园等设计，是传统户型难以提供的居住体验；户型迭代带来的变化，也比较贴合当下家庭的生活习惯。但也有业内人士表示，市区新规产品价格会偏高，120平方米及以下房源总价通常超过100万元，部分热门地段甚至更高。同时，新规项目多为期房，交付等待周期较长，购房者需要承担一定的时间成本。此外，装修、物业等后续支出也往往高于传统小区。对于预算紧张的刚需家庭而言，这些都是需要考量的因素。

相比之下，旧规产品的总价门槛更低，对预算紧张的家庭来说，这是实实在在的上车机会。其次是入住时间的确定性。从数据来看，江门120平方米及以下的一手住宅库存中，约九成属于非新规的传统户型，现房多达33804套。这意味着，消费者购买旧规产品选择非常广泛，可以实现即买即住，不必等待建设周期，对有迫切居住需求的家庭来说，时间成本更低。同时，旧规产品由于分布更广，不少位于已经成熟的社区，学校、商业、交通配套已经兑现，生活便利性看得见摸得着，而部分新规项目所在片区仍在配套完善的过程中。

当然，传统户型的实用面积会相对较低，户型设计、社区品质与新一代产品存在差距。在一个改善需求日益主导的市场里，传统中小户型未来在二手市场上的竞争力和流动性，也大概率弱于新规产品。

对此，有业内人士认为，选择的关键不在于哪一类产品“更好”，而在于购房者自身的条件。如果总价必须压到最低、希望尽快入住、看重成熟配套，传统户型中不乏值得考虑的选项，但建议把比较基准从“建筑面积单价”切换到“实得面积单价”，把议价空间和即住便利折算进去再算总账。如果预算尚有余地、更看重未来十年的居住品质和二手流动性，新规小面积产品是更值得优先锁定的方向，产品代际红利与贴息红利可以同时兑现。

邓桐燊表示，中小面积新规产品解决了旧住宅空间局促的缺陷，未来是发展的大趋势，有望成为市场的主流；若地方政府能出台购房鼓励政策，将会加速此类住宅的普及和销售。张镇兰则认为，消费者对中小面积新规产品的认可主要源于空间利用率、生态居住体验和成本可控性三大核心优势，随着“好房子”政策的深化，中小面积新规产品或从“创新卖点”蜕变为刚需标配，成为房企产品竞争的核心赛道。侨兴·菁英里获得的这轮关注，既是单个项目的亮相，也是这条赛道热度的一次集中投射。



文/图 江门日报记者 陆沿任

起拍总价超2.4亿元

滨江新区1宗商住用地挂牌出让



江门市JCR2026-224(蓬江48)号地。

江门日报讯（记者/陆沿任）近日，江门滨江新区挂牌出让1宗商住用地，起拍总价24684万元，将于11月13日进行网上竞价。

江门市JCR2026-224（蓬江48）号地位于江门市蓬江区华盛路与鹏程街交会处东北侧地段，用途为城镇住宅用地、兼容商业用地，出让建设用地面积30855.03平方米，土地使用年限为住宅用地70年，商业用地40年，自签订《交地确认书》之日起计。本次国有建设用地网上挂牌出让设有挂牌底价，挂牌起始价为24684万元，竞买保证金为4937万元，最低增价幅度为200万元/次，网上限时竞价时间为2026年11月13日9时30分起。

根据规划条件，地块容积率为1.2至2.0，计算容积率建筑面积为37026平方米至61710平方米，其中商业设施计算容积率建筑面积不超过12342平方米（即商业设施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%），住宅建筑密度不超过20%，绿地率不低于30%，建筑限高不超过80米。

地块地理条件较为优越。教育配套方面，地块所在华盛路片区已汇聚范罗冈华盛小学、紫茶中学、紫茶滨江小学等优质公办学校。商业配套方面，滨江新区首个大型商业综合体滨江·侨都汇位于华盛路，涵盖餐饮、超市、教培等多元业态，已引入肯德基、瑞幸咖啡、茶理宜世等品牌门店。此外，买菜易·滨江市集作为华盛路首个肉菜市场已开业运营，展农超市华盛路店也于今年开门迎客。

起拍总价超2322万元

新会枢纽新城1宗商住用地挂牌出让



江门市JCR2026-248(新会36)号地。

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）近日，新会区枢纽新城挂牌出让1宗商住用地，起拍总价2322.0612万元，将于11月17日进行网上竞价。

江门市JCR2026-248（新会36）号地位于新会区枢纽新城厚德路与梅江南路交叉口西南角地块，用途为城镇住宅和商业服务业用地，出让建设用地面积3745.26平方米，土地使用年限为住宅用地70年，商业服务业用地40年，自签订土地移交确认书之日起计。本次国有建设用地网上挂牌出让设有挂牌底价，挂牌起始价为2322.0612万元，竞买保证金为465万元，最低增价幅度为30万元/次，网上限时竞价时间为2026年11月17日9时30分起。

根据规划条件，地块容积率为1.2至2.0，计算容积率总建筑面积为4494平方米至7491平方米，其中商业计算容积率建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例不超过20%，建筑密度不超过25%，绿地率不低于25%，建筑限高不超过80米。地块拟用于发展房地产项目，竞买人须具有房地产开发资质。同时，按规划条件要求配建环卫设施（垃圾收集点、再生资源回收点）及健身场地设施，须与本地块首期住宅同步设计、同步建设、同步竣工、同步交付使用。临规划城市道路侧建筑控制线与道路红线之间的人行道及相关市政配套工程，由建设单位按规划要求与城市道路人行道、绿化带统一规划设计，一般应与楼盘同步设计、同步建设、同步竣工验收，竣工验收后无偿移交给政府主管部门管理并对社会公众开放使用。

从周边条件来看，该宗地块地处新会枢纽新城片区，位于厚德路与梅江南路交叉口西南角。厚德路、梅江南路均为片区重要道路，地块紧邻两条道路交会处，路网衔接顺畅，可快速接入枢纽新城主干交通体系。同时，地块处于枢纽新城重点开发区域，周边道路基础设施正随片区建设逐步完善，具备良好的通行条件，对后续住宅及商业开发形成有力支撑。

蓬江区挂牌出让1宗工业用地

用于摩托车及零配件项目建设



江门市JCR2026-246(蓬江49)号地。

江门日报讯（记者/陆沿任）近日，蓬江区杜阮镇挂牌出让1宗工业用地，起拍总价1800万元，地块项目行业类别定向为摩托车及零配件，将于11月4日进行网上竞价。

江门市JCR2026-246（蓬江49）号地位于江门市蓬江区杜阮镇杜阮西路与规划一路（暂名）交会处东南侧地段，用途为工业用地，出让建设用地面积26661.27平方米，土地使用年限为50年，自土地移交之日起计。本次国有建设用地网上拍卖出让设有拍卖底价，拍卖起始价为1800万元，网上限时竞价时间自11月4日10时30分起。

根据规划条件，该地块明确用于摩托车及零配件项目建设，投资强度不得低于938万元/亩，项目达产后年产值不低于3亿元；自项目投产后的首个完整会计年度算起，亩产税收连续5年内任意一年须达到40万元/亩，或连续5年内任意2年达到亩均税收40万元/亩的90%以上。

地块处于杜阮镇产业开发区域，周边道路等基础设施条件较为完善，具备良好的通行与运输条件，有利于摩托车及零配件项目的原材料输入和产品外运，对后续工业项目开发建设形成有力支撑。