新盘入市激活需求 置换链条加速运转

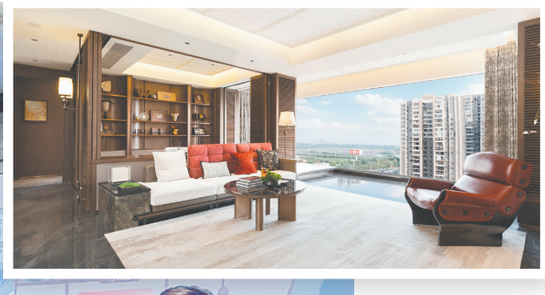
10月份全市商品住房成交2469套，成交面积环比增长超六成

金秋十月，是收获的季节，江门楼市交出了一份成色十足的答卷。那根强劲上扬的“成交套数”曲线尤为吸引眼球——全市商品住房网签面积一举创下近17个月新高。这不仅是在传统销售旺季里的一次爆发，更印证了江门房地产市场在政策兑现与产品迭代的双轮驱动下，正稳步走向结构性的修复与企稳。

江门市住房和城乡建设局提供的数据显示，10月份全市商品住房成交2469套，环比增长56.3%，同比增长5.3%；成交面积27.31万平方米，环比猛增60.6%，同比增长5.8%；成交均价每平方米7862元，环比增长8.3%，同比增长2.4%。业内人士表示，楼市“量价齐升”，并非单纯政策刺激下的短期冲高，而是一次由真实自住需求驱动的结构性修复。

文图 江门日报记者 陆沿任





↑4.0产品符合当下许多消费者的需求。

←利好政策给予消费者信心，10月份江门楼市交出一份不错的成绩单。

量价齐升 政策与新盘同助力

10月份全市商品住房成交2469套、成交面积27.31万平方米，两项指标的环比涨幅均超过55%，呈现强劲的向上势头。在价格端，全市商品住房成交均价为每平方米7862元，环比增长8.3%，同比增长2.4%，整体呈现出“成交套数大幅冲高、成交面积稳步放量、成交均价平稳上行”的良好态势。

如何看待10月份成交套数的集中放量？江门市房地产行业协会相关负责人告诉记者，政策组合拳的集中显效是“催化剂”。国庆前夕，全国层面降息、房贷贴息相继落地，叠加江门本地加码的人才房票2.0、公积金异地互通以及住房“以旧换新”等政策，大幅降低了置业门槛与资金成本，将大量持币观望的潜在需求转化为实打实的网签数据。其次，“4.0新规”纯新盘的集中入市是“主要动力”。10月份，江门迎来了多个新规定位的新盘，这些项目在户型设计、超高得房率、社区配套上对老产品形成“降维打击”，彻底激活改善型家庭的换房意愿。最后，真实自住需求的坚实托底是“压舱石”。根据江门市住房和城乡建设局的数据，5月20日至10月31日符合条件的网签小车位约2700个，同比增加23%，总成交金额超2.2亿元。“买房+买车位”的典型组合，印证了入市的大多是准备扎根定居的本地家庭，这种扎实的自住底盘是市场企稳的保障。

嘉毅地产副董事长邓桐燊表示，国庆节前一连串政策利好密集落地，对于刚需购房者的触动是较大的。与此同时，4.0产品成为成交热点。成交结构的变化是推高均价的关键变量：部分高单价改善型项目网签占比显著提升，直接拉动了整体均价的结构性上行，体现了购房者的观念改变，更重视楼盘的质量而不是价格。

美智地产市场研究中心总监张镇兰表示，国庆节前全国首套住房商业性个人住房贷款财政贴息政策落地，直接降低了购房成本；其次是房企的集中促销与推新，尤其是骏景湾滨江映湖、银海湾壹号、台山星河铂岸等纯新盘入市，成交表现均较为亮眼。此外，部分高单价改善项目网签占比显著提升，拉动整体成交量和均价的结构性上行，而刚需楼盘的实际价格仍保持平稳，多重因素共同推动市场结构性修复。这种“改善盘拉均价、刚需盘稳底盘”的格局，恰恰说明10月的放量来自不同购买力层次的入场，而非单一需求类型的透支。

良性置换 “梯级消费”结构正加速形成

10月份我市各县（市、区）的成交套数呈现出鲜明的分化特征，核心区与外围区各凭优势争抢客源。其中，新会区以513套稳居全市第一，台山市431套紧随其后，接下来分别是鹤山市363套、开平市350套、蓬江区325套、恩平市265套，江海区成交222套。

值得一提的是，新会区是成交均价、成交套数均为全市最高的区域，成交均价每平方米10260元。对此，张镇兰分析指出，枢纽新城核心板块的单盘爆发力较强——银海湾壹号9月底首开，10月网签63套，夺得全市单盘销冠，均价每平方米超1万元；骏景湾天汇成交49套、翡翠天曛成交38套，热门项目销量同步走高。

邓桐燊表示，新会不少楼盘具有“单价高、总价可控”的特征。其内在逻辑是“项目得房率高”精准满足刚需客户的需求，而不太高的总价也让改善型客户能够承受。同时，这说明“购房需求已从‘有房住’向‘住得好’升级，高品质、强配套的房源成为市场主流”。

以纯新盘银海湾壹号为例，该项目以“枢纽新城地段+4.0新规高得房率+小面积低总价”的组合，符合了新会多数购房者“在同等预算下多一点空间”的核心需求。“同时，枢纽新城交通、教育、商业配套的兑现给予了购房者确定性预期，不仅激活了地缘性客户，更吸引了主城区的外溢需求，再加上存量优质现房项目的接力，共同构筑了新会的坚实底盘。”新会某楼盘销售人员表示。

其他县（市、区）则展现出不同的策略：台山市431套的成交量伴随每平方米6705元的均价，性价比优势明显，而土地市场的活跃，正逐步向销售端传导；蓬江区10月份商品住房成交325套、成交均价每平方米10208元，凭借主城区完善的教育医疗配套“稳守改善阵地”；江海区成交222套，则是受到10月份新增供应节奏的影响，市场以消化存量优质房源为主，为后续新盘入市积蓄势能。

在新房放量的同时，二手房作为置换链的“上游”也在快速运转：10月份全市二手住房成交1967套，成交面积21.36万平方米。1—10月全市二手住房累计成交已达21820套，同比增长2.7%，累计成交量超过新房。

邓桐燊表示，江门二手住房成交量已连续多月超过新房，过往几年“一手为主、二手为辅”的结构已逐步改变。“卖旧买新”的置换链条在10月加速闭环，二手房置换释放了改善型购买力，正是蓬江、新会等核心区新房成交套数上涨的重要原因。

江门市房地产中介行业协会负责人表示，二手房市场的活跃，标志着江门楼市置换链条加速运转，“梯级消费”结构正在加速形成，大量改善型家庭通过出售二手房回笼资金，进而投入蓬江、新会等核心区的新房市场，形成了“卖一买一”的良性置换。二手房已然成为新房市场最庞大的“需求蓄水池”，10月份新房成交套数的上涨，正是前期二手房活跃交易所积蓄能量的一次集中兑现。

年底预期 止跌回稳 结构分化

10月份集中释放后，四季度江门楼市将是什么走向？邓桐燊的判断是“有望保持温和复苏，但分化进一步加剧”。他分析，产品力强的楼盘将持续受捧，非4.0产品和远郊楼盘的消化压力则会明显加大。随着政策暖风持续以及市民对楼市信心的逐步修复，“位置佳、产品优的楼盘成交量会持续增加”。

张镇兰对后市的判断则比较具体。经过了10月份的集中释放，11月份市场或出现一定程度的回落，但年底是房企冲刺全年业绩的关键节点，优惠力度将有所延续，需求仍有释放窗口。展望年底，江门楼市将延续“止跌回稳、结构分化”的态势，核心板块或热门项目仍将依靠产品力走量，是未来成交的主力。

不难发现，业内人士产生了共识：10月份的成交高峰，是节前全国贴息政策落地、房企集中推新促销与自住需求集中释放的“共振”，而非新一轮普涨周期的起点。未来的江门楼市，成交套数的增量将越来越向“位置佳、产品优”的核心项目集中，4.0新规产品的渗透率与纯新盘的入市节奏，将决定四季度成交套数能否在高基数上维持韧性。对于真正有安居需求的江门市民而言，年底房企冲业绩阶段的窗口期，仍是一个值得把握的置业时机。

北新区时隔多年再度成功出让商业用地



该地块出让或将影响双龙片区的商业格局。

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）近日，蓬江区土地市场迎来1宗商业用地的成交——位于江门大道与宏江路交叉口东北侧的JCR2026-202（蓬江42）号地块被江门市企业资产经营有限公司以12890万元成功摘得。

据悉，该地块出让建设用地面积19619.02平方米，用途为商业用地，土地使用年限40年。根据此前发布的出让公告，该地块规划条件为容积率不大于3.0，计算容积率建筑面积上限为58857平方米，建筑密度不大于60%，绿地率不低于20%，建筑高度限制在80米以内。此外，受让人须按相关条件配建道路并无偿移交政府。

从区位条件来看，该地块所处的双龙片区是蓬江区配套较为成熟的居住片区之一。地块紧邻江门大道与双龙大道等城市主干道，交通通达性良好。周边分布有江门市妇幼保健院以及农林双朗小学等医疗、教育设施，商业方面则有帝豪尚品汇广场、光耀广场等，具备不错的商住氛围与人口基础。有市场观点指出，片区内现有商业项目规模相对偏小，尚缺乏一站式大型商业综合体，此次出让地块若开发顺利，有望对板块商业能级形成补充。

值得关注的是，此次成交具有特殊的市场信号意义——这是北新区时隔多年再度成功出让商业用地。在商住用地成交整体放缓的背景下，该宗纯商业地块以底价平稳成交，反映出国企在当前土地市场中承担了重要的开发引导角色。竞得方江门市企业资产经营有限公司为本地国企，其后续开发动向将对双龙片区的商业格局产生直接影响。

业内人士分析认为，双龙片区居住人口密集，但商业配套长期以社区型底商和中小型广场为主。随着该宗商业用地的成功出让，若后续能引入差异化业态或中型购物中心，将有效改善区域商业供给结构。

我市召开建筑施工应急救援队伍培训交流座谈会

人人讲安全 个个会应急

江门日报讯（记者/陆沿任 通讯员/姜继宗）为进一步完善我市建筑施工应急救援体系，提升应急处置能力，最大限度减少事故造成的人员伤亡和财产损失，市住房城乡建设局日前组织召开建筑施工应急救援队伍培训交流座谈会。

会上，市建筑业协会汇报了应急救援队伍、机械设备库建设情况，安全专家结合典型事故案例开展应急救援专题培训，讲解建筑施工应急救援实操要点和生产安全事故预防知识。此外，各队伍代表围绕队伍建设、装备保障开展交流，提出工作建议。

会议提出四点要求。一是绷紧安全弦，守牢安全底线。坚持人民至上、生命至上，深刻吸取事故教训，摒弃侥幸心理，紧盯深基坑、高支模等危大工程和有限空间作业、动火作业、高处作业等高风险环节；二是壮大队伍力量，增强救援硬实力。积极吸纳企业优质人才，扩充救援队伍力量，完善人员台账，配齐抢险机械设备与急救物资；三是以练代战，打造实战尖兵。定期组织有限空间中毒事故、基坑边坡坍塌事故等事故类型的应急救援演练，严格落实“先控制、后处置，先救人、后救物，防范救援二次事故”原则，做好演练复盘整改，精准补齐队伍能力短板，提升科学救援水平，打造应急救援实战尖兵队伍；四是强化宣传引导，提升行业安全意识和应急能力。借助新媒体平台普及危大工程避险自救知识，强化事故警示教育，营造“人人讲安全、个个会应急”的氛围，提升行业安全意识和应急处置能力。

下一步，市住房城乡建设局将持续建强建筑施工应急救援力量，锤炼快速响应、专业过硬的抢险队伍，切实守护人民群众生命财产安全，保障全市建筑施工领域安全稳定。

