江门高端二手房市场成色几何？

一楼盘二手房挂牌均价每平方米超1.8万元，远超大部分一手新盘

一楼盘的业主们在二手平台上挂牌出售36套洋房，整体挂牌平均单价每平方米超1.8万元，远超江门市面上大部分一手新盘的在售单价——近段时间以来，江门高端标杆海悦天玺多套房源出现在二手房市场上，挂牌价一路飙升，吸引了广大市民的关注。

业内人士分析指出，高端二手洋房挂牌价高，核心在于“江景绝版稀缺”与“目标客群的高度共识”的叠加，当“不急卖的”遇上“想买对的”，就会促成成交。那么，江门的高端二手房市场成色几何？记者就此进行走访调查。

文图 江门日报记者 陆沿任

现象聚焦 部分二手洋房挂牌价处于高位



海悦天玺房源进入二手房市场后备受关注。

一直想在海悦天玺置业的市民吴先生向记者坦言，自己看中这里的环境和居住氛围，但面对高昂的总价，只是在观望，迟迟没有下手。事实确实如这位市民所感受到的，海悦天玺目前的挂牌价在江门市场确实处于高位。

据悉，海悦天玺位于滨江大道，以“一线西江江景、纯大平层社区、高定会所”为定位，是江门首个4.0住宅项目，主打143平方米至290平方米大平层；2024年，网签成交均价超1.7万元每平方米。目前，该盘在贝壳平台上的挂牌量达到36套，整体挂牌平均单价每平方米接近1.9万元，远超江门绝大多数在售新盘。

从挂牌房源的结构来看，呈现出明显的“高端大户型主导”特征。在贝壳平台上，该盘挂牌单价最高的一套是建筑面积211.9平方米的5室2厅东南向高层复式房源，挂牌总价高达750万元，折合单价每平方米超3.5万元。除此之外，还有多套大面积房源的挂牌价均处于高位——单价超过2万元每平方米，总价从550万元到650万元不等。目前，挂牌单价最便宜的是低楼层房源，挂牌总价为198万元，折合均价也去到约1.39万元每平方米。

视线转向江门其他高端楼盘。位于北新区的博学名苑，一套建筑面积143.94平方米的4室2厅房源，挂牌总价为183万元，折合单价每平方米12714元。而在滨江新区的绿城滨江·潮闻东方，挂牌房源同样引发关注：一套169.07平方米的一线江景房源挂牌总价达265万元，折合单价每平方米15674元。此外，蒲葵之梦·天心主打高尔夫景观现房，目前二手挂牌单价也是每平方米超过1万元。

为何这些二手洋房挂牌价能有这么高，甚至比许多一手房还贵？业内人士分析，首先，现在真正能做到“一线无遮挡”的江景盘不算多，基本上已经卖得差不多了，属于不可复制的资源。想要再买一线望江的房子，新房市场选择极少，这也让二手市场里的优质房源成了香饽饽。其次，是买卖双方对资产价值的高度共识带来的“定价底气”。这类高端住宅的买家多数没有迫切的资金回笼压力，心态较为平稳。这种“买家愿意为稀缺买单，卖家不急于降价抛售”的心态契合，使得业主在放盘时更愿意坚守价值预期，也撑起了目前的高位挂牌价。

实际成交 第四代住宅“有价也有市”

那么，高端二手住房挂牌价这么高，会不会有价无市？

记者从一名本土中介人员了解到，今年以来他们公司卖了三四套海悦天玺的二手房，成交价在挂牌价的9折左右，成交单价均高于大部分一手新盘的成交均价。贝壳平台数据显示，10月份海悦天玺挂牌均价为19892元每平方米，而9月成交均价为17421元每平方米，成交价约为挂牌价的九成。从流通性来看，该盘近1年成交量为7套，其中四室等改善属性强的高端产品占比达71%。近1年成交周期为98天，且看房人数高达260人，超过区域56%的小区。还有一个值得注意的细节：总价高的头排大户型只要“价格到位”，成交反而更快。

该中介人士还向记者透露，目前江门高端二手住宅中，只有海悦天玺等少数盘的行情是比较坚挺的。除了海悦天玺，一些放盘量很少的新盘如绿城滨江·潮闻东方，成交价也比较坚挺，9折左右成交的也大有人在。而博学名苑这类带有一线江景资源的产品，通常最终成交单价也会是每平方米超1万元。

据江门市房地产中介行业协会相关负责人分析，部分高价二手洋房“有价也有市”的情况，一方面在于其楼盘相对比较新，并且市场认可度高，一直属于市场热门抢手房源；同时，这类房源转入二手流通的还不是很多，价格保持坚挺也是可以理解的。另一方面，其得益于产品的代际优势。相比起早期的第三代住宅，第四代住宅的保值率明显要高很多。第四代住宅在空间设计、得房率、居住体验上实现了迭代升级，这种产品力上的代差，使得第四代住宅在面对市场调整时更加“抗跌”，往往能跑出不一样的独立行情。

嘉毅地产副董事长邓桐燊则以海悦天玺举例，认为该楼盘核心在于“稀缺资产+高阶居住氛围”的组合：一线西江江景、纯大平层加上高端会所设计，是其高价值的底层支撑；买家对居住品质和邻里氛围有较高要求，使得业主主动大幅折价的意愿不强。

那么，是谁在为高价二手洋房买单？邓桐燊分析，主要是两类人：一是对特定位置有明确偏好，且追求即时入住的；二是对圈层有明确要求的，在乎邻居是谁，同时对实景园林、实际户型、装修品质有要求的。他们不属于价格敏感型消费者，更看重的是产品带来的确定性和生活品质。

不过，江门高端二手房市场的坚挺并非海悦天玺等个别楼盘独享。邓桐燊明确指出，当前江门高端二手房市场呈现“个别楼盘价格坚挺，整体价格处于调整期”的态势。高端二手住宅价格坚挺的产品，基本符合“三原则”——



目前江门高端二手住宅中，只有少数楼盘的行情比较坚挺。

地段、稀缺、物管。除了海悦天玺这类具备稀缺资源的优质洋房外，地段较佳的独栋别墅和双拼别墅同样表现出了极强的保值属性。

裕隆基地产二手部总经理吴名鸠也从产品类型上提出了自己的观点：“江门高端二手房市场分洋房与别墅，洋房受大市影响较大，流通性相对较弱；而别墅，尤其是独栋别墅，因为土地和资源的绝对稀缺性，往往能走出独立于大市的行情。这也说明，真正的高端资产，其‘护城河’在于不可复制的资源与持续迭代的产品力。”

购买提醒 入手高端二手物业“不能模糊”



如果想入手高端二手物业，消费者需要多加考虑，才能避免踩坑。

那么，对于手握充裕资金、真正考虑入手江门高端二手房的改善型消费者而言，如何才能淘到好房、避免踩坑？

邓桐燊提醒，买家入手高端二手物业“不能模糊”——一定要以真实成交价为锚，理性看待挂牌价。高端楼盘挂牌价往往偏高，原因涉及坐向、面积、装修等。买家应当以同类型房源的真实成交价作为参照，头排和二排、高楼层和低楼层，在高端盘里是完全不同的定价逻辑。同时，他指出，买家一定要对稀缺性进行调查。一线江景、纯大平层、独栋别墅的土地资源，都是溢价的基础，要多方打听和验证。稀缺性不是宣传话术，而是决定这套房未来有没有人接盘的关键。在算账方面，他特别提醒，对于数百万元的高端房源，增值税、个税、契税等差额较大，必须逐项算清；同时，高端住宅物业管理费较高，要到物管处了解欠费情况。合同里必须明确每一笔税费由谁承担，不能留下模糊地带。

吴名鸠则表示，交易环节的重点是交易资金的安全性及交楼的保障，这些要在合同中约定清晰。同时，他还提醒，除了考虑楼盘本身品质外，周边的生活配套也不能忽略。验房的重心在于“高端配置”，不只是“表面装修”。中央空调、新风、地暖、智能系统、大面积落地窗和江景阳台的防水密封，这些关乎居住品质的地方也要仔细查验；针对临江房源，还需要额外关注防潮和防水工艺。

此外，有业内人士还告诉记者，买高端二手房，除了算清交易时的“明白账”，还要算清入住后的“长期账”。高端住宅的持有成本远高于普通住宅，看房时一定要提前了解清楚物业费、能耗费（如大面积户型中央空调、地暖的使用成本）以及会所使用费等。同时，买家要多留个心眼，实地考察小区的园林养护、安保态度以及会所的实际运营状态。如果是第四代住宅，还要特别关注大面积露台、空中花园的后期防水责任归属。如果物业服务质量跟不上，所谓的“圈层”和“高溢价”就会大打折扣。把这些隐性成本和物业服务品质摸透了，才能确保这套房产在未来真正住得舒心。

在业内人士看来，买高端二手房，买的是稀缺性和确定性。无论是第四代江景大平层，还是独栋别墅，挂牌价代表业主的期待，成交价代表市场的认可。江门的高端二手房市场，正在用真实的成交，为真正稀缺的好产品定价。

滨江新区3宗商住用地成交

总额约7.09亿元



此次出让的3宗地块相邻成片。

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）近日，位于滨江新区的蓬江45号、47号、48号3宗商住用地成功出让，成交总额约7.09亿元，竞得方均为本土房企江门市蓬江区侨兴置业有限公司（以下简称“侨兴置业”）旗下的全资控股企业。这是侨兴置业持续深耕蓬江、加码主城核心板块的又一动作，也显示出本土房企对江门中心城区长期发展前景的坚定信心。

3宗地块相邻成片，同处滨江新区，具备统筹规划与连片开发的天然条件。滨江新区经过多年建设，交通路网、教育资源、商业载体与生态公园等配套已逐步兑现，是近年来蓬江区配套兑现速度最快的区域之一，周边已汇聚范罗冈华盛小学、紫茶中学等优质教育资源，以及滨江·侨都汇等商业综合体，生活氛围日渐浓厚；同时，也是近年来蓬江区置业热度较高的区域，为地块后续开发提供了较为扎实的支撑。

业内人士分析，当前外来头部房企在江门的拿地节奏有所放缓，本土力量承接意愿较强。侨兴置业此次连拿3宗地块，既是对江门核心区价值的认可，也反映出本土房企在现房销售、全装修等新要求下，正逐步成为土地市场的重要支撑力量。

江海区1宗商住用地以约1.4亿元成交



JCR2026-204（江海20）号地块。

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）11月17日，JCR2026-204（江海20）号地块成功出让。江门市臻樾房地产有限公司（怡福地产）以14002万元竞得该地块。

据悉，该地块为“三旧”改造项目，位于江门市江海区江翠路与新中大道交界西南侧，出让建设用地面积22764.60平方米，用途为二类城镇住宅用地兼容零售商业用地，容积率1.0至2.0，建筑密度不大于22%，绿地率不低于35%，建筑限高80米。本次竞拍以底价成交。怡福地产是本土知名的民营房地产企业，其代表项目包括怡福苑、凤山水岸、东华名岸、怡福朗荟等。

从位置来看，地块所处的江南片区是江海区核心片区，一路之隔即为江海广场，周边路网完善，兼具旺中带静与低密舒适优势。从配套来看，商业方面，江海广场、中环广场商圈成熟，星海湾商业街区、江翠路宵夜街人气聚集；教育方面，江南小学纳入江海区景贤实验学校管理，景贤小学北校区已投用；休闲方面，邻近约5.4平方公里的白水带风景区，与城央绿廊、下沙公园交融贯通。

业内人士认为，怡福地产摘得该地块，既体现了房企对江南片区位价值的认可，也反映出当前市场环境下理性拿地的策略，江南片区城市更新进程有望进一步提速。

公积金小课堂

如何提取住房公积金用于装修自住住房

问：提取住房公积金用于装修自住住房需要满足哪些条件？

江门市住房公积金管理中心：需同时满足5个条件：一是申请人在江门市辖区内拥有自住住房，办理装修提取业务时，该套住房须登记在本人或配偶名下；二是申请人及其配偶对多套自住住房进行装修，或对同一套自住住房进行多次装修的，均只能就一套住房申请提取一次；三是须自该套住房取得不动产权证书满8年后，方可提交装修提取申请；四是申请人及其配偶近12个月无住房公积金提取记录；五是申请人及其配偶在我市无未结清的住房公积金贷款。

问：装修提取额度怎么算？

江门市住房公积金管理中心：装修提取额度计算公式为：住房建筑面积×1500元/平方米，单套住房提取总额最高不超过20万元。同一套住房合计提取总额不得超过住房可提取额度。

问：装修提取需要提交哪些材料？

江门市住房公积金管理中心：需提交申请人有效身份证件、装修住房的不动产权证书、申请人婚姻状况材料（结婚证、户口簿等）、申请人本人有效银行结算账户（社保卡、借记卡、活期存折）。

问：新政策什么时候开始施行？有效期到什么时候？

江门市住房公积金管理中心：本政策自2026年9月20日起施行，有效期至2027年12月31日。执行期间，如遇国家、省或市对住房公积金提取使用政策作出调整，从其规定。温馨提示，装修提取须注意取得不动产权证书满8年、近12个月无住房公积金提取记录、无未结清住房公积金贷款等条件。

（陆沿任）