

1月全市一手住宅成交1703套

恩平成交套数环比大增30.4%

1月的江门楼市有何特点?近日,市住房城乡建设局公布1月江门市房屋供应、成交及库存数据。

数据显示,1月全市一手住宅成交1703套,成交均价7864元/平方米,同比增长0.3%。其中,恩平市一手住宅成交套数达193套,环比增长30.4%。

文/图 江门日报记者 陆沿任



高品质项目成交推动1月一手住宅成交均价同略有增长。

高品质项目成交占比高

从1月一手住宅成交均价来看,新会区成交均价最高,突破10000元/平方米,同比增长10.5%,环比增长1.7%;台山市成交均价超7000元/平方米,同比、环比均实现了增长。

对此,嘉毅地产总经理邓桐棠分析,成交均价实现增长,主要是受高品质住宅的影响。自2024年下半年以来,开发商陆续推出高品质住宅,引发了改善购房潮,特别是近几个月,随着高品质住宅推销量和成交量增加,推动房价同比实现增长。

美智地产市场研究中心总监张镇兰则表示,1月临近春节,部分华侨或外出务工人员集中返乡,带动当地置业需求释放,尤其是恩平市启动消费品以旧换新行动暨“乐购恩平”消费促进活动,本次活动推出重磅购房补贴,2025年1月1日至2月15日期间,在恩平市购买新建商品房符合条件的可享受单套房最高47000元财政补贴,再叠加房企的促销优惠,从而带动了市场的活跃度。

张镇兰也表示了同样的看法,他告诉记者,县级市在1月迎来了外出务工人员返乡购房潮和侨胞返乡购房潮,加上如今正值县级市改善型购房潮的影响,因此实现了一手住宅成交套数同比或环比增长。

二手房成交套数超过一手住宅

值得留意的是,1月二手房成交面积约23万平方米,成交套数2034套,成交面积和套数均超过当月一手住宅,其中,蓬江区和恩平市的成交面积和套数均同比增长。张镇兰表示,二手房成交高于一手住宅,一方面是部分购房者对预期收入信心不足,购买总价低的二手房压力相对较小;另一方面购房者对现房的需求较强烈,二手房没有交付方面的担忧。

邓桐棠则认为,银行对于二手房按揭支持力度较大,审批门槛和审批灵活度都比以往提升,因此二手房市场的成交活跃度持续提升。

与此同时,截至2025年1月底,全市待售新建商品房住房56104套,同比减少3.9%。其中,开平市环比、同比均减少,蓬江区、江海区和鹤山市同比减少。

银海·兰亭四季复式大平层亮相



复式大平层空间奢华大气。

日前,银海·兰亭四季旗下的复式大平层亮相,吸引了许多市民的关注。通过复式产品“大平层化”,呈现270°别墅级阳台,约6.65米中空挑高,再辅以极致的空间设计,带来超越普通复式与大平层的空间气场,实现真正的“空中墅居”生活。

说起银海·兰亭四季,相信许多消费者不会感到陌生。银海·兰亭四季作为银海地产的首个自主开发项目,坐落于新会圭峰山畔的兰苑路南侧,占地约5万平方米,容积率仅为1.6,堪称江门五邑地区首个4.5高奢产品。去年10月,银海·兰亭四季营销中心及示范区开启,吸引了众多消费者的目光。其营销中心以海派艺术及东方美学的意境为主导,匠心独运地打造了一个下沉式会所,舒适与品质并重的生活方式,通过层层递进的空间设计语言得以完美展现。去年12月,银海·兰亭四季中心园林展示区正式开放,同样吸引了许多消费者前往参观。此外,项目还拥有5000平方米休闲公园,内揽兰亭十二境园林,整体设计上以《兰亭集序》以及圭峰山为文化载体,搭建“兰亭十二境”,打造“兰亭山水居”,令业主体验沉浸式的兰亭生活画卷。

如今,项目运用全新第四代生态住宅理念,打造复式院墅,私享游艇级环幕空中庭院,引生态入户,满足都市人对诗意栖居的追求。大平层强调极致的尺度阔绰和舒适度,但缺少立体空间变化带来的情趣和仪式感。项目提出大平层立体化概念,利用4.5高奢产品特点,创新设计院落大平层,让传统院落式的生活回归,满足都市人对于“乌托邦”式田园诗居住需求追求。

据悉,建筑面积约210—250平方米山城巨幕·复式大平层,仿如一座空中庭院。一梯一户设计,将私密性、尊崇感拉满;一层3.5米高,二层3.15米高,尽显大宅气场;270°巨幕环绕阳台,将圭峰山框到眼前,“一览众山小”的豪迈感油然而生;还有酒店式三套间,每个家庭成员都有自己的小天地。

毫无疑问,银海·兰亭四季在“别墅大平层化”“别墅空中化”上已经领先一步。感兴趣的市民,不妨去现场看看。(文/图 红林)

上周,鹤山、台山两市发布土地收储公告,两地共计划收回18宗存量闲置地块,拟收储总价超14亿元,吸引了许多市民的目光。春节过后,省内多个城市发布专项债券收购存量土地的公告,其中就包括江门。据不完全统计,2月以来,全市计划收储地块超20宗,收储总价超20亿元。今年以来,我市收储地块动作频频,原因何在?今年的土拍市场又将何去何从?记者展开了调查。

文/图 江门日报记者 陆沿任



2月以来,全市计划收储地块超20宗,收储总价超20亿元

响应政策 江门多地收储地块

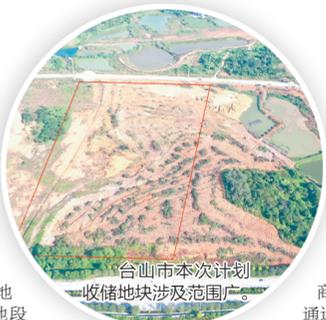
事情还得从去年说起。2024年11月,自然资源部发布《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(以下简称《通知》),为各地推进专项债券收储存量闲置土地工作提供了政策依据。《通知》明确,可以运用地方专项债券收回存量闲置土地,其中提到“应优先收回企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地,并强调收回收购的土地原则上当年不再应用于房地产开发”。

一个月后,国务院办公厅发布《地方政府专项债券禁止类项目清单》,明确允许专项债券用于土地收储,支持地方政府收回符合条件的闲置存量土地,有需求的地区也可用于新增土地收储。

上述文件出台后,多地有关部门加快运用专项债券收储存量闲置土地的步伐,发布土地收储相关公告。以广东省为例,2025年春节假期后,省内多个城市发布专项债券收购存量土地的公告,其中就包括

江门。今年2月7日,江门市土地储备中心就公示,按照市政府有关土地收储工作安排,拟收储蓬江区3宗土地作为政府储备地,收储土地价格合计超5.6亿元。其中,位于蓬江区双龙地段武警支队东南侧地块,曾经于2021年以超2亿元成交,现收储价格约1.98亿元。

2月11日,鹤山市自然资源局发布公告,拟由鹤山市土地储备中心收储鹤山市侨泰投资发展有限公司、鹤山市银通置业有限公司土地作为政府储备地。收储的2宗地块均为商住用地,收储总价约2.92亿元。



台山市本次计划收储地块涉及范围图

2月12日,台山市自然资源局发布公告,本次计划收储地块多达16宗,收储总价约11.57亿元。地块区位方面,除2宗位于白沙镇和工业新城,其余基本出自台城,涉及商住用地、住宅用地、商服用地、工业用地、交通运输用地等。

此外,蓬江区、恩平市也有动作。如2月12日,恩平市自然资源局发布一则关于恩平市平塘村周边地块二的收储价格公示。该地块面积25958.9平方米,用途为商住用地,地块取得成本为6389万元。经第三方评估公司对地块进行评估,评估总价为8800.0671万元。经协商一致,地块收储总价为6389万元。

重新规划 盘活土地提升吸引力

据不完全统计,截至目前,全市计划收储地块超20宗,收储总价超20亿元。从收储价格来看,并非必须低于企业的购入价格,而是考虑了企业购入土地后的持有成本,涉及税费、利息等。

对此,嘉毅地产总经理邓桐棠认为,江门作为珠三角中心城市,正在积极融入粤港澳大湾区建设,收回低效用地,如用于高效的产业项目、公共设施或保障性住房用地等,既可推动产业升级,也是响应落实国家政策。江门作为全省较早收回地块的城市之一,可为后续城市提供参考,推动全省高质量发展提供经验。

“本次计划收储地块涉及商住用地、住宅用地、商服用地、工业用地、交通运输用地等。我认为这次收回地块的性质广,通过收回再开发、重新规划,有利于推动城市更新,改善市容环境,完善基础设施,增强城市吸引力,从而推动城市高质量发展。”邓桐棠分析,短期来看,可以优化土地资源,长期来看,可以释放土地资源红利。因为收回低效闲置地块,可以重新规划配置成高质量、符合市场需求的地块,如工业用地可以向集约化、智能化转变,商住用地可以向4.0住宅规划转变,通过土地资源盘活提升江门在大湾区的吸引力。

美智地产市场研究中心总监张镇兰则告诉记者,收储政策基本在部分房地产市场和地方财政相对较好的城市快速落地,并促进楼市供需平衡与价格稳定。通过收回这些存量闲置地块,能对它们进行重新规划和分配,进而提升土地资源的利用效率,推动城市合理的开发和建设。

张镇兰提到,江门本次收回的地块类型多样,包括住宅、商办、工业和其他用地。闲置土地收储已成为多地化解楼市库存、稳定市场的重要政策工具,既可以缓解房企资金压力,又可以通过盘活存量土地来优化供应结构。“未来,将有利于改善市场供求关系,促进房地产市场进入新循环,也是2025年促进房地产开发投资、新开工止跌回稳的关键举措,成为房地产行业止跌回稳的核心引擎。”张镇兰说。

裕隆基地产副总经理李艳芳则表示,从我市今年首宗商住用地溢价成交,到春节过后全市多地动作频频收储地块,无疑给予接下来的江门土拍市场信心。预计2025年的土拍市场将与去年类似,以本土国企以及本土房地产头部企业拿地为主,也相信主管部门在今年接下来的时间会根据市场需求,政策要求供应一些位置好、容积率低的靓地,让房地产开发商可以开发出市场热度高的楼盘。

“对于今年的土拍市场,我充满了期待。”李艳芳如是说。

今年以来的土拍市场可以算是积极信号不断。1月21日,我市今年首宗商住用地成交。汇峰地产以总价3.49亿元,折合楼面地价约2886元/平方米,成功拿下开平33号地,溢价率37.4%。业内人士分析,五邑地区已经较长时间没有溢价成交的商住地,此次该地块的溢价成交,无疑给江门土拍市场带来极大信心。春节过后,则是全市多地动作频频,纷纷发布土地收储相关公告。那么,今年接下来的土拍市场将何去何从?

“从去年第四季度以及今年年初的情况来看,江门楼市在新政出台后,市场成交增加,市场氛围也逐步回升。毫无疑问,江门土拍市场已经逐步回暖。”邓桐棠表示,从去年的情况来看,政府推出的地块还是花了心思的,规划设计要求等方面都十分适应当前市场的需求。为此,他特别期待今年江门各地陆续推出的商住用地,相信政府会继续保持去年的势头,推出一系列受市场欢迎的地块,市场将会持续回暖。

张镇兰认为,春节期间,市自然资源局印发了《关于支持“好房子”规划设计的实施意见》,飘窗、阳台、入户花园不计容,进一步提升住宅实用率。在政策的助力下,江门楼市将进一步回稳,购房者信心得到恢复,从而推动置业需求的释放,而且还将

推动今年的土拍市场涌现出更多符合“好房子”规划设计要求的地块,顺势而为,房企的投资意愿自然也同步提升,相信随着市场的活跃度提升,有望带动土拍市场的回暖。

展望未来 土拍市场或将持续回暖

展望未来,土拍市场或将持续回暖。随着政策的持续发力,市场预期将进一步改善,土拍市场有望迎来新一轮的繁荣。



↑拟收储位于蓬江区双龙地段武警支队东南侧地块作为政府储备地。