

# 2月全市一手住宅成交2136套,新会、开平环比和同比大幅增长 高品质楼盘拉动成交量

2月江门楼市的情况如何?3月11日,市住房城乡建设局公布了2月楼市成交数据。记者了解到,2月虽然恰逢春节假期,但成交不俗。全市一手住宅成交2136套,环比增长25.4%,同比增长4%;成交均价7901元/平方米,环比增长0.5%,同比增长1.5%。其中,新会区、开平市一手住宅成交套数环比、同比均实现大幅增长,表现突出。

文/图 江门日报记者 陆沿任



▲高品质楼盘受改善型消费者青睐。

▲2月的江门楼市吸引不少消费者购房。

## 起拍总价超3.2亿元 今年市区首宗 商住用地挂牌



此次出让地块位于蓬江区瀛昌园小区东侧、翡翠观澜小区西北侧。

江门日报(文/图 记者/陆沿任)近日,江门市JCR2025-26(蓬江06)号地正式挂牌出让,起拍总价32588万元,拟于4月9日9时限时竞价,这也是今年市区挂牌的首宗商住用地。

据悉,江门市JCR2025-26(蓬江06)号地处于江门市蓬江区猪鬃环地段瀛昌园小区东侧、翡翠观澜小区西北侧,用途为住宅、商业用地,出让建设用地面积为45261.32平方米。地块挂牌起始价为32588万元,折合楼面价为4800元/平方米,竞买保证金为6518万元,最低增价幅度为200万元/次,竞买保证金可抵作成交款。

本次出让地块邻江沙路、滨江大道、江桥路等主干道,出入便利,同时也是北新区和滨江新区的交界位置,毗邻千亩高尔夫绿岭。地块周边集中多个大中型成熟小区,覆盖范罗冈小学、省实验中学及多家幼儿园等教育资源。商业配套方面,3公里内直达江桥路核心商业圈,有乐里、海逸新天地、华茵广场等商业消费场所,满足日常生活所需。

值得注意的是,该地块要求开发投资总额不少于19010万元,为全装修带装产品,建设的全装修住宅面积比例不得低于计算容积率总建筑面积的50%。有业内人士分析,此次出让地块方正、不靠近主干道,再加上地理位置优越,相信会受到开发商欢迎。也有业内人士建议,滨江新区别墅产品已断货较久,市场空白度高,相对于大平层现今的强竞争市场格局,未来地块开发别墅的前景会较好。

## 热盘畅销 多地成交有亮点

数据显示,全市一手住宅成交2136套,环比增长25.4%,同比增长4%;成交均价7901元/平方米,环比增长0.5%,同比增长1.5%。不难发现,2月全市一手住宅无论是成交套数还是成交均价都实现了环比、同比双双增长。

对此,嘉毅地产总经理邓桐棠认为,今年春节假期刚好跨1月、2月,1月成交的客户纷纷在节后办理过户,同时2月迎来了楼市传统小阳春,这两个原因直接导致2月成交环比增长。美智地产市场研究中心总监张镇兰则告诉记者,1月受春节因素影响,成交季节性回落。春节后市场逐渐恢复,加上部分地区返乡置业人群逐渐网签,导致2月全市成交环比、同比均有增长。此外,2月供应环比、同比均大幅下降,同时各县(市、区)库存量均有不同程度的减少,说明市场仍以消化库存为主。

看完全市数据,再来看看各县(市、区)一手住宅成交量,同样发现不乏亮点。市区方面,新

会区、江海区一手住宅成交套数环比、同比双双实现增长。其中,新会区一手住宅环比增长28.7%,同比增长45.9%,江海区一手住宅环比增长2.5%,同比增长53.8%。相反,蓬江区一手住宅成交套数则出现了环比、同比双双下滑的情况。

张镇兰分析,新会区和江海区得益于海悦天晟、江海保利大都汇、嘉华新都汇等热门楼盘畅销,以及融信·中骏学院府的加推,带动成交量增长。蓬江区方面,其刚需项目经过多轮降价消化,可选择货量有限,加上没什么现货供应,因此市场较淡。

邓桐棠也提到,蓬江区一手住宅成交同比、环比下滑,主要在于蓬江区可售的一手全新盘不多,多数是旧盘新推,对购房人的吸引力不足。同时,蓬江区的一手住宅成交价格和二手住房成交价格差距较为明显,购房人愿意选择更有性价比的二手住房,从2月蓬江区二手住房

成交量同比增幅较高,可以看出这种趋势。

各县级市方面,开平市一手住宅成交套数环比大增63.8%,同比增长21.3%,421套的成交套数也成2月各县(市、区)之首,表现最为亮眼;台山市一手住宅成交套数环比增长45.5%,同比增长16.7%,2月成交套数同样超400套,仅次于开平市;而恩平市在购房补贴的推动下,一手住宅成交套数实现环比大增超八成。

“历来部分县级市,受到返乡人群需求集中释放带动,春节表现均要好于市区。以成交数据突出的开平市为例,首先是返乡人群较多,促进成交;其次是得益于当地文旅知名度的提升,使华侨对家乡的认同感不断提高,选择回乡置业。此外,还有汇峰天峻等高品质项目带动,多方面因素拉动了本地成交量。”张镇兰如是说。

根据数据显示,开平市汇峰天峻项目2月网签套数达112套,位居全市第一。当月全市网签

套数前十的住宅项目中,来自县级市的多达7个。

邓桐棠透露,2月市场出现了一个明显的特征,就是高品质楼盘成交量较高,从而带动了地方楼市的成交套数或者成交均价,由此可以看出,改善型客户在面对中高端品质楼盘的时候,还是愿意积极入手的。

在2月成交量的推动下,截至2025年2月底,全市待售新建商品住房54357套,环比减少3.1%,同比减少6.3%。其中,蓬江区、江海区、开平市和鹤山市环比、同比均减少,而新会区、台山市和恩平市环比减少。

二手房方面,2月全市二手房成交面积约23万平方米,同比增长25.7%;二手房成交面积约17万平方米,同比增长15.2%,其中,蓬江区、江海区、新会区、台山市和恩平市二手房成交面积实现同比增长。

## 充满信心 市场将进一步回稳回暖

对于江门楼市接下来的走势,业内人士表示将进一步向好。

张镇兰告诉记者,从刚刚结束的全国两会来看,市场深切感受到中央对房地产市场的支持力度,接下来楼市将进一步回稳回暖。而结合1月、2月江门的市表现,优质项目将持续

成交热度,带动市场整体向好。

“在利好政策的加持下,预计接下来一手住宅市场成交量保持平稳趋势,成交均价逐步上移,中高端楼盘及大平层大面积的改善型住房成交占比持续提升,逐步成为市场主流。”张镇兰说。

裕隆基地产副总经理李艳芳也表示,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》,明确江门市飘窗、阳台、入户花园不计容,进一步提升住宅实得率。在政策的助力下,江门楼市将进一步回稳。江门楼市新政的推出,是适应当前购买群体需求作

出的正确调整。

“住得好是当前购房群体的突出需求。目前,我市已进入改善型购房需求爆发期,相信楼市新政引导的住宅4.0将会带动今年楼市成交量。”李艳芳说。

## 新会区一宗 工业用地挂牌 拟引入医药制造项目



该地块位于新会区江睦新能源双碳产业园新中公路北侧、胜利南路南延线西侧。

江门日报(文/图 记者/陆沿任)3月7日,新会区一宗工业用地挂牌,拟引入医药制造项目,挂牌起始价为1501.07万元。

根据《中华人民共和国土地管理法》《公共资源交易平台管理暂行办法》《招标投标法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《广东省国有建设用地使用权出让交易规则》《广东省国有建设用地使用权交易市场管理暂行规定》以及《江门市国有建设用地使用权和矿业权网上挂牌交易规则》等有关规定,受江门市自然资源局委托,江门市公共资源交易中心新会分中心以网上挂牌方式出让编号为JCR2025-25(新会06)号国有建设用地使用权。

该地块位于新会区江睦新能源双碳产业园新中公路北侧、胜利南路南延线西侧;用途为工业用地(医药制造业),出让建设用地面积20014.29平方米,土地使用年限50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1501.07万元,竞买保证金为301万元,最低增价幅度为50万元/次,竞买保证金可抵作成交款。

根据其他要求,地块拟引入医药制造项目,投资强度≥700万元/亩,项目实际投资额≥21014万元(或等值外币);拟引入的建设项目,须对照《建设项目环境影响评价分类管理名录》,落实环境影响评价分类管理,需办理环境影响评价审批手续的建设项目,项目选址及环保要求以环境影响评价文件批复为准,未经批准,不得开工建设。

# 我市房地产纠纷典型案例公布 以案释法,提醒消费者依法维权,经营者诚信经营

一年一度的“3·15”国际消费者权益日即将来临,今年的消费维权年主题是“共筑满意消费”。为进一步加强房地产监督管理,营造良好的购房环境,住房城乡建设部门公布了3个房地产纠纷典型案例,通过以案释法,提醒广大购房者理性买房、依法维权,同时也提醒房地产经营者诚信经营,进一步提高服务质量。

文/图 江门日报记者 陆沿任  
通讯员 冯毓毓



消费者购房时,应当选择口碑好的房企。

### 案例1:房企销售车位未按规定办理现售备案手续,给予处罚

案件简介:蓬江区某房地产企业在未办理项目车位(库)现售备案手续的情况下,擅自对外销售。

案件查处及评析:在未办理项目车位(库)现售备案手续的情况下,擅自对外销售,违反了《商品

房销售管理办法》第二十二条、第四十二条规定,蓬江区住建部门已责令开发企业限期整改,因限期内未整改到位,后续已移交执法,作出处罚款人民币15000元的行政处罚。

### 案例2:房企未取得商品房预售许可证就擅自预售商品房,责令完成整改

案件简介:鹤山市某房地产企业项目在销售过程中,存在未取得商品房预售许可证,擅自预售商品房。

案件查处及评析:该行为违反了《广东省商品房预售管理条例》第六条、《商品房销售管理办法》第二十二条有关规定。房地产开发企

业在预售商品房时,应当取得商品房预售许可证,不符合商品房销售条件的,房地产开发企业不得销售商品房,不得向买受人收取任何预订款性费用。对此,鹤山市住建部门已责令该公司完成整改,并移交执法。

### 案例3:房企存在涉嫌以返本销售等方式销售商品房,责令停止违法行为

案件简介:开平市某房地产企业在销售商铺时与业主签订了《承包经营合同》及《商铺回购合同》,并以租赁的形式向部分业主支付租金。

案件查处及评析:该行为违反了《商品房销售管理办法》第十一条、第四十二条的规定,存在涉嫌以返本销售、售后包租或者变相返本销售、

变相售后包租等方式销售商品房的行为。开平市住房和城乡建设局核查后发出《责令停止违法行为通知书》,告知涉案企业相关违法行为、查处依据和救济途径等事项,并责令涉案企业立即停止违法行为并移交执法部门进行处罚。

### 延伸阅读

## 消费者购房时应注意什么问题?

住房城乡建设部门提醒,消费者在购买商品房前,应当确认有证方可缴款,需确认拟购商品房已取得预(现)售证书(包括《广东省商品房预售许可证》《江门市商品房现售备案书》)等。

同时,既要可买,又要能买。消费者务必查阅商品房销售现场公示信息,并了解商品房相关信息和我市现行购房政策,确认符合自己需求的拟购商品房可销售和能购买。

在购房的时候,应当以合同为准,拒绝忽悠,不要轻信广告宣传和口头承诺。项目建设有关信息以政府相关部门批准的文件、图纸为准。

签约时,应当权责清晰,明白签约,审慎签订《商品房认购书》《商品房买卖合同》和《补充协议》。如果购买的是预售商品房,消费者留意购房款(包括首付款、按揭款等)应当全部存入《广东省商品房预售许可证》上载明的预售款专用账户。网上查询商品房(现)售证书、预售款专用账户、备案价、交易状态、合同网签备案情况等息方式为:登录江门市政府门户网站江门市住房和城乡建设局频道,进入“江门市房屋交易和产权管理信息平台”栏目(<http://jmzjj.jiangmen.cn:8085/>)。

接下来,就是依约交接,验收收楼,消费者应对所购商品房进行认真查验后再收楼。

在看房、买房过程中,如果发现开发企业存在“未取得预(现)售证书销售商品房”“返本销售或者变相返本销售商品房”“预售款未直接存入专用账户”“未按规定在销售现场做好信息公示”“未经竣工验收合格的房屋交付使用”“委托未按照规定办理房地产经纪机构备案的房地产经纪机构销售房屋”等违法违规行为,请及时向住房城乡建设主管部门举报。