



一季度全市一手住宅成交6594套,台山成交最多,新会均价最高

江门楼市逐步回稳

近日,市住房城乡建设局公布一季度楼市主要数据。数据显示,1—3月全市一手住宅累计成交6594套,成交均价8048元每平方米,同比增长2.7%。

除了处于春节期间以及春节前返乡潮的1月,今年2月、3月的一手住宅成交套数均实现了环比增长,成交均价则是2月份、3月份连续实现了环比、同比双增长。其中,台山市以超1200套的成交量位于各县(区、市)之首,新会区则以每平方米突破一万元的成交均价领跑各县(区、市)。由此可见,春节后的江门楼市正逐步回稳。

那么,一季度江门楼市具体有哪些亮点,未来的楼市又将如何走向?

文/图 江门日报记者 陆沿任



江门楼市逐步回稳。



高品质住房促进“以旧换新”。

数据 春节后楼市回稳

回顾一季度,江门楼市表现如何,数据最有说服力。

根据数据显示,1—3月全市一手住宅累计成交6594套,同比有所下滑,成交均价8048元每平方米,实现了同比增长。业内人士认为,1月份受春节因素影响,成交季节性回落。一季度包含1月的数据,成交套数下滑在情理之中。而成交均价的提升,在于品质带装项目成交占比提升,因此一季度江门房价同比略增。其中,恩平近期多个别墅盘入市,带动整体价格上升。

江门市房地产中介行业协会会长

杨东卉表示,在江门市1—3月的榜单中,销售排名靠前的各部分是各县的一些高端改善项目,一定程度拉升了江门楼市整体的价格。

而从各个月份来看,除了处于春节期间以及春节前返乡潮的1月,今年2月、3月的成交套数均实现了环比增长,其中2月一手住宅成交套2136,环比增长25.4%,3月一手住宅成交2755套,环比增长29%,成交均价则是连续两个月实现了环比、同比双增长。其中2月成交均价环比增长0.5%,同比增长1.5%,3月成交均价环比增长4.3%,同比增长5.1%。从成交面积来

看,1—3月全市新建商品房成交面积约103万平方米,新建商品住房成交面积约74万平方米,同比减幅均连续2个月收窄,比1—2月分别收窄8.8个百分点和4.2个百分点。

美智地产市场研究中心总监张镇兰说,1—2月受春节假期影响,成交处于低位,低基数效应明显,假期效应减弱后,市场逐渐恢复常态。而随着成交结构的改变,如市区成交占比提升等,全市住房成交均价有所回升。

杨东卉也告诉记者,受“传统淡季+春节”的双重冲击,再加上返乡潮涌现,1月份成交量下降;2月份假期

结束后,房产市场交投热度开始恢复;3月份进入楼市“小阳春”,因此2—3月成交量环比有增长。春节前各大项目促销,在1月低基数情况下,2、3月改善需求逐步释放,成交价格也得以逐月上涨。

从数据来看,随着春节后的江门楼市回稳,新建商品住房库存量持续减少。截至2025年3月底,全市待售新建商品住房53332套,环比减少1.9%,同比减少5.1%。其中,江海区、台山市、开平市和鹤山市环比、同比均减少,新会区环比减少,蓬江区同比减少。

区域 台山、新会表现亮眼

再来看看各区域的情况。

今年一季度,台山市一手住宅成交1218套最高,其次是蓬江区成交1179套以及新会区成交1058套,开平市一季度一手住宅成交达1043套,恩平市、鹤山市、江海区分别成交823、703套和570套。

从成交套数来看,台山市高居第一。如果看同比增幅,新会区一手住宅成交套数同比增长最大,而开平市一手住宅市场则实现了“量价齐升”。值得注意的是,蓬江区一季度一手住宅成交量虽然在各县(区、市)排名第二,但同比下滑达两成。

杨东卉分析,台山市华侨和港澳乡亲较多,这部分人群在春节和清明前后集中返乡,拥有较大的购房潜力,一季度新规改善产品推出,叠加各项目较大的优惠力度,使得当地购房意愿增强,成交套数也随之增多。新会区方面,当地热门板块的一些新项目在上年下半年入市,部分热销项目价格有所下降,综合各方利好,不少观望的购房者开始进场。

嘉毅地产总经理邓桐棠说,每年春节前后都是台山楼市的高峰期,主要是海外华侨以及外出务工人员回乡购房。开平方面,汇峰天峻以成交267

套位列全江门市成交量第一,以均价每平方米9109元成为开平市场的最高价;受该楼盘的影响和带动,开平楼市量价齐升。

张镇兰表示,新会区主要是受到低基数效应影响,2024年一季度新会区一手住宅成交套数比前几年都低,成交不足千套。其次,当地部分品质热盘和促销项目领销,带动成交回升。春节期间,开平受到返乡人群需求集中释放带动,处于传统销售旺季,叠加多个楼盘放价促销,还有部分高品质带装修楼盘的加持,一季度实现了量价齐升。而蓬江区,假期市

民出游、回乡较多,且刚需项目经过多轮降价消化,可选择货量有限。

“一季度江门楼市还有一个亮点,就是恩平市一手住宅成交均价是各县(区、市)中同比增长最快的,主要是恩平原来的小区住宅大多数都是旧设计户型,受需求影响,楼价一直相对稳定。而新推出的新型住宅,激发了当地购房者的需求和热情,也说明市场不缺客,缺的是高品质的楼盘。而鉴于多个高品质住宅楼盘的热销,新会区一季度一手住宅成交均价位于各县(区、市)首位。”邓桐棠表示。

换新 二手住房成交面积增长

看完一手房,再看看二手房的情况。

根据数据显示,1—3月全市二手房成交5926套,基本与去年同期持平。二手房成交面积约65万平方米,同比增长3.7%。其中,蓬江区、新

会区和恩平市的数据都实现同比增长。全市二手房占全部住房成交比例的46.7%,比去年同期增长3.7个百分点。

值得一提的是,鹤山市二手房的成交面积和套数均超过同期新建商

品住房。对此,业内人士表示,这反映出市场“以旧换新”的节奏在加快;鹤山次新房的成交相对新房活跃,在于部分前期买人的投资型业主陆续降价套现,次新房优势凸显。

邓桐棠则透露,各大银行对二手

住房按揭贷款的政策支持较大,再加上二手住房降价,与一手住房相比,性价比高。“此外,由于税收政策的调整,刚需置换促成二手大平层住房成交较多,成为新的增长点。”邓桐棠说。

展望 房企“以价换量”仍是常态

的地区,楼市有望在今年止跌回稳。

张镇兰表示,当前,江门全市新房去化周期仍超20个月,供大于求格局未根本改变,短期内房企“以价换量”仍是常态。随着采用规划新规的项目越来越多,项目成交量和价格将进一

步分化。

邓桐棠则预测,今年接下来的房地产市场,将呈现以下两种特征:一是二手住宅价格企稳回升值得期待,一方面在于政策的发力,另一方面在于4.0住宅已逐渐成为市场的主流;二是

二手房成交量将持续增加。随着二手房降价,与一手房价的差距增加,有利于成交,再加上银行对二手房按揭的支持力度加强。接下来,刚需置换购房占比会增大,高品质公摊少的楼盘将持续成为市场的热点。

台山一宗商住用地挂牌

出让建设用地面积逾3.8万平方米



江门市JCR2025-55(台山07)号地。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)近日,台山市一宗商住用地挂牌,起拍总价9783万元,需配建地块东侧、南侧排水明渠,建设费用不少于780万元,高压线迁改费用不少于3300万元,将于2025年5月20日9时起摘牌。

江门市JCR2025-55(台山07)号地位于台山市台城东区东成村西侧,用途为二类城镇住宅用地兼容商业服务业用地;出让建设用地面积38277.64平方米,土地使用年限为住宅70年、商服40年,自交地(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9783万元,竞买保证金为1957万元,最低增价幅度为98万元/次。竞买保证金抵作成交价款。

根据规划条件,地块竞得人负责配建地块东侧、南侧排水明渠,建设费用不少于780万元。排水渠建设方案由水利部门审核把关,排水渠工程纳入首期建设,并与项目同步设计、同步报建、同步建设和竣工验收。地块竞得人负责对东侧110kV四回路高压线进行迁改,并按规划线位进行埋地敷设,高压线迁改费用不少于3300万元,迁改方案和金额由土地开发储备中心及供电部门审核把关。

据了解,台山市台城东区是不少购房者追捧的地段,目前区域在售的楼盘包括东域天汇、悦滨府滨江天悦、东方名城、富居悦公馆等,临近大型商业体昌大昌广场,周边有多个公园,商业及居住气氛成熟。

江发地产3个项目获评“江门市绿色标杆工地”



江发·翡翠观澜项目工地。

近日,市住房城乡建设局召开2025年第二季度全市房屋市政工程质量安全工作会议暨高处作业安全培训会,会上对获评“2024年度绿色标杆工地”(以下简称“绿色工地”)的在建房屋市政工地进行授牌。江发地产旗下的翡翠观澜、悦山湖、悦璟苑三项目凭借突出的绿色施工管理表现获奖,展现出地方国企在建筑绿色施工领域的模范担当。

据悉,为深入贯彻落实市委、市政府关于生态环境保护的工作部署,推动房屋市政工程施工提档升级,去年5月,市住房和城乡建设局组织启动了2024年度绿色标杆工地创建工作,并于近期完成验收评审。“绿色工地”评选主要围绕在建房屋市政工程的湿法作业、封闭作业、智慧工地建设、噪声控制、垃圾管理等多项核心指标展开考核,旨在全方位考量项目在施工过程中的环保与文明施工水平。

此次评选共有10个项目工地获奖,江发地产项目独占其三。获奖项目在自动冲洗平台实名制通道工程建设期间,严格遵循《江门市房屋市政工程施工文明基本要求》和《江门市房屋市政工程施工文明基本要求》,规范设置封闭围挡、采用雾状喷淋系统降尘,设置车辆高压冲洗设施及沉淀池等,有效防范扬尘污染。在扬尘监控门禁系统“智慧工地”建设方面,获奖项目全面接入江门市智慧工地监管平台,通过人脸实名制识别系统、扬尘在线监测、出入口视频监控、噪声实时在线监控等实现科学管理。

接下来,江发地产将持续深化绿色施工理念,不断探索创新绿色建筑技术与施工管理模式,助推我市建筑行业向更加绿色、低碳、可持续发展的方向发展,为建设美丽侨都贡献更多国企力量。(文/图 红林 梁佳欣)

博富公益“悦读馆”新增2座

蓬江区龙溪小学馆、棠下初中馆昨日揭牌启用

4月23日,蓬江区再添两个文化阵地——“无负今日”城市书房(农家书屋)暨博富公益“悦读馆”龙溪小学馆、棠下初中馆揭牌启用。

在棠下初中,博富公益“悦读馆”与“陈垣家风馆”联动,开创了“阅读+德育”的立体育人模式。在龙溪小学,该校创新打造的“邑品果茶香”特色劳动教育项目,师生们将杜阮镇的特色农产品融入劳动课程,并通过“爱心果茶”的模式,支持公益阅读推广,反哺校园阅读建设。

其中,本地房企广东博富投资控股有限公司以“大道博富,筑善致远”的企业精神,诠释社会责任,目前已

捐赠建设59座“悦读馆”(含4座建设筹备中);已建成的55座“悦读馆”及高标准配建的台山中心图书馆,均入选江门市委宣传部重点打造的“无负今日”城市书房(农家书屋),成为江门市精神文明建设的重要力量。这55座“悦读馆”中有23座建设在校园内部,助力江门教育事业高质量发展。

从焕然一新的龙溪小学馆,到融合陈垣家风的棠下初中馆,每一座“悦读馆”都因地制宜,将阅读与劳动教育、传统文化深度融合。正如博富控股董事魏遐所言,公益不仅是捐赠,更是播撒种子。(红林)