

江门一手别墅市场何以『两重天』？

便宜的只要168万元，贵的超2000万元

上周，江门日报侨都生活圈视频号推送了一条题为《立省300多万元！江门市区一超2000㎡别墅7折成交！》的视频，引发广泛关注。

今年以来，江门法拍市场上的二手别墅可以说是备受关注。今年5月，一栋位于蓬江区城市花园春晖园319号的独栋别墅进行公开拍卖，共吸引近2万人次围观，其中434人设置了拍卖提醒，13人交纳保证金报名参与竞拍。整个竞拍过程非常激烈，经过了一个半小时延时竞拍，101次加价才结束拍卖。那么，为何二手别墅能够备受关注？江门二手别墅市场情况如何？在二手别墅和一手别墅之间，消费者又该如何选择？

文/图 江门日报记者 陆沿任



江门二手别墅市场受关注。

成交平稳 二手别墅楼盘选择多

此前，本报楼市周刊曾报道了江门一手别墅的市场情况。市住房城乡建设局提供的数据显示，今年上半年，市区一手低层住宅上半年仅供应30套；成交为103套，低于去年同期的145套，但成交均价达每平方米16696元，比去年同期增长11.7%。目前在售一手低层住宅的仅有江发·翡翠观澜、滨江侨院、绿城滨江·潮闻东方、江门保利西海岸、珑城半山等5个楼盘，在售低层住宅中既有独栋，也有双拼，总价在300万元到2000多万元之间。

“相比之下，二手别墅的选择则更为广泛。”嘉毅地产总经理邓桐棠告诉记者，目前市区在售的二手别墅楼盘还是不少的，如蓬江区的五邑碧桂园、城市花园、山湖雅苑、凤山水岸

以及环五邑蒲葵高尔夫球场的楼盘，江海区的天鹅湾、江海碧桂园、南泉花园，新会区的新会碧桂园及圭峰山周边别墅群等。消费者可以选择的二手别墅楼盘有20个左右。

邓桐棠透露，江门的二手别墅成交相对平稳，成交比例占全市二手住房的3%至5%之间。本地二手别墅地段普遍比较优越，很多别墅群位于成熟居民区，生活方便，面积大多为300—500平方米，且在售单价不高，适合中高收入人士购买。裕隆基地产二手事业部总经理吴名鸿也表示，江门二手别墅成交量起伏不大，主要呈现的特点为面积300平方米左右的别墅或总价三四百万元的别墅最受欢迎，而靠近市区且管理成熟的二手别墅则

最受关注。

江门一房地产中介公司负责人说，从他们了解的情况来看，购买二手别墅的客户往往是企业负责人或高管，收入普遍较高，同时也有一些是希望改善居住环境，寻找性价比高房子的客户，还有小部分是打算进行投资。美智地产市场研究中心总监张镇兰表示，低层住宅依赖低容积率土地，而城市核心土地资源有限，因此市区低层住宅供应稀缺，稀缺性支撑长期价值，且低层住宅产品通常具备独立庭院、露台、私密性强等不可复制的居住体验，满足高端改善群体的终极居住需求。另外，在市场调整期，高端资产因目标客群购买力稳定，相对洋房，其价格波动范围较窄。

性价比高 一两百万元的二手别墅并不少见

在很多消费者眼中，别墅价格高昂。事实上，在江门二手住房市场上，价格较低的二手别墅不在少数。与一手别墅相比，江门市区二手别墅的单价差距很大，便宜的只要每平方米1万元左右，贵的可达每平方米2万多元，独栋二手别墅往往价格高企，而双拼、连排二手别墅则价格比较实惠。

“要小别墅的，捡漏了，168万买套别墅，真的划算啊！”近日，记者在一名房地产中介人士的朋友圈分享中看到一套价格比较实惠的别墅：保利西海岸一套面积157平方米，4房2厅3卫送私家大花园的双拼别墅，现抛售价为168万元，算下来单价只有约1万元每平方

米。不但挂牌总价较低，别墅的房龄也并不长，只有5年。“现在买一套大平层都要两百万元起步了，100多万元能买一套别墅，确实心动，打算约中介找个时间去看看。”有换房打算的市民陈先生表示。

记者通过查询“贝壳找房”APP，留意到江门市区挂牌价在200万元左右的别墅有好几套，其中有毛坯的，也有带装修的。以蓬江区五邑碧桂园为例，其中挂出了一套售价215万元，建筑面积约168平方米的小面积二手别墅，带装修。位于蓬江区双龙片区的星汇花园也挂出一套每平方米仅9000多元的二手别墅，同样带装修。

吴名鸿分析，在江门的二手住房市场上，性价比高的别墅还是不少的，主要是联排、双拼别墅或来自老旧的别墅区，每平方米约1万元。对于一些预算不是很高，但又想住别墅的消费者来说，是不错的选择。

值得注意的是，在江门的二手别墅市场上，也不乏挂牌价在2000万元左右的天价别墅。如蓬江区蒲葵之梦挂出一套建筑面积达988平方米的独栋别墅，售价高达2080万元，且是毛坯状态。江门市房地产中介行业协会会长杨东卉表示，独栋别墅在时下的江门房地产市场是稀缺资源，无论一手市场还是二手市场，独栋别墅的数量都不多，价格自然居高不下。



目前市区不少楼盘有二手别墅出售。



消费者向中介咨询自己感兴趣的二手别墅。

选购时多加留意 充分了解一二手别墅优缺点

那么，对于想购买别墅的消费者来说，一手别墅与二手别墅之间该如何选择？

邓桐棠告诉记者，购房人可先了解其中的优缺点。二手别墅性价比高，议价空间大，小区成熟且入住率高，但户型设计可能过时、陈旧；一手别墅设计新潮、户型也更吸引人，但价格也往往更高，且交付后可能需要至少一年后才能入住。“如果购房者预算不高，且急着入住，可以考虑二手别墅。如果购房者预算充足，又不急着入住，则可以考虑一手别墅。”

吴名鸿则提到，除了考虑户型、外观及花

园等客观硬件因素之外，更要考虑小区的位置及物业管理。在选购二手别墅时，特别要注意是否有加建违建，别影响到物业的正常过户。

此外，消费者在购买二手别墅的时候，也要多加留意，预防“踩雷”。邓桐棠提醒，有些二手别墅业主进行改建或重建、过户时，可能会遇到规划上的问题。同时，二手别墅使用时间长，主体结构或会出现沉降、开裂、地下室变形等情况，可以在验房的时候仔细检查或聘请专业人士进行检查。此外，物业公司的口碑和管理水平，也会决定小区环境的舒适度。消费

者在选购二手别墅的时候，可以调查清楚物业的管理情况，物业费以及维修基金等。

“二手别墅总价高，税费也高，购买的时候一定要明晰税费的承担方式。同时，银行一般会考虑别墅的地段、面积、年限等进行评估及设定贷款成数，限购前要先咨询银行的贷款成数和金额。”邓桐棠建议，在决定购买前，消费者应当多次实地看房，了解别墅采光、噪音、隐私和防水的情况。由于二手别墅总价高，建议找靠谱的中介，他们可以在流程把控，风险规避等方面协助买卖双方安全交易。

蓬江一地块挂牌出让

起拍总价逾7.3亿元



江门市JCR2025-136(蓬江21)号地块。

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）近日，备受市场关注的江门市JCR2025-136(蓬江21)号地块(丰乐水质净化厂和耙冲三鸟市场地块)挂牌出让，起拍总价73701万元，将于10月11日9时30分起进行网上限时竞价。

该地块位于蓬江区育德街与天沙河交叉口东北侧，出让面积约6.75万平方米，容积率2.2，计容建筑面积14.86万平方米，是北新区难得的“靓地”，步行距离范围内不仅有江门万达广场、五邑华侨广场、江门大融城、健威广场等成熟商圈，还有育德片区便利的生活配套资源以及丰泰小学、怡福中学等优质教育资源。

地块的规划条件显示，周边道路将会升级改造，天福路、丰乐六路都将会设置为双向4车道，育德街和天福路交叉口也将进行渠化改造，届时将有效改善片区的交通环境。地块的挂牌公告还承诺由政府协调供电部门依规划对地块内的现状高压线落地铺设，确保2026年12月底前完成。据了解，江门供电局已完成架空高压线落地改造工程的设计招标，预计今年底前开工，明年7月就能完成落地改造工程。

滨江新区首个大型商业综合体 滨江·侨都汇 将于本月26日开业



滨江·侨都汇即将开业。

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）滨江新区居民苦等多年的大型商业综合体，终于确定开业时间了。昨日，记者从蓬江区国资物业租售招商中心获悉，滨江新区首个大型商业综合体——滨江·侨都汇将于9月26日开业，为当地居民带来全新的消费体验。

滨江·侨都汇位于滨江新区华盛路，业态齐全，品牌门店丰富。记者在现场看到，金宴楼、瑞幸咖啡、茶理宜世、赵记传承、早羽咖啡、零食大明星等品牌门店已率先开门迎客，肯德基、大家乐、华为手机等门店也在赶工当中，装修工人正在忙碌地进行搬运等工作。滨江·侨都汇的开业，将填补滨江新区缺乏大型商业综合体的空白。

空间设计优越 银海·兰亭四季·天墅 新品首发



银海·兰亭四季·天墅新品首发。

近日，银海·兰亭四季·天墅新品首发暨威士忌品鉴活动在新会举行，现场人潮涌动，咨询声、讨论声不绝于耳，充分彰显了市场对这款藏于圭峰旁的叠墅产品的高度认可与青睐。

此次重磅推出的叠墅产品，凭借优越的空间设计与稀缺的居住体验，成为众人瞩目的焦点。其中，建筑面积约217平方米的上叠，配备约120平方米奢华天台，为居住者开辟出一方私属天地。精心规划的U厨房，融入西厨设计，轻松满足中西美食烹饪需求；南向约9.5米长、近30平方米露台，不仅拓展了生活空间，更预留了充足的改造可能，可打造成专属花园、休闲茶座等。

建筑面积约218平方米的下叠，则以“庭院生活”俘获人心，自带的约167平方米（面积以实际交付为准）L型私家大花园，四季皆有景。客餐厅、茶室、卧室等多个空间均直面花园，让自然与生活无缝融合。LDKG无界宽幕巨厅格局，将客厅、餐厅、厨房与花园巧妙串联，形成多功能共享空间，无论是家庭聚会还是朋友宴请，都尽显温馨。

活动当天，丰富多元的体验环节为到场嘉宾带来了全方位的雅致享受。现场有CAPA国际侍酒师亲授威士忌品鉴之道，让嘉宾沉醉于醇香；星厨打造的分子料理甜品，呈现了视觉与味觉的双重盛宴。

值得关注的是，此次银海·兰亭四季·天墅首推房源5、6、11、12、18、19幢，仅24套。目前，项目正处于登记阶段，即将正式开售。（文/图 红林）