

# 车位『抄底』时机来了？

上个月市区多个楼盘车位网签均价一个不到5万元，最低2万元

购房加2万元获产权车位、成交送5万元车位礼包大礼、买房即送产权车位……近段时间，本地房企促销送车位吸引不少市民目光。记者从市住房城乡建设局了解到，今年10月，市区多个楼盘车位网签均价在5万元/个以下，甚至出现了2万元/个的网签均价。那么，现时是否是购买小区车位的好时机？记者对此进行了走访调查。

文/图 江门日报记者 陆沿任

## 购房送车位 有楼盘车位网签均价 低至2万元

今年9月，2025年江门市“有房有家 有车有位”房地产促销月活动启动，推出总补贴金额不超过500万元的“有车有位”促消费政策。根据政策，9月26日至12月31日期间，在蓬江区、江海区、新会区购买一手产权小车位并完成网签，且于2026年1月20日前完成对应车位抵押类贷款放款的前5000名个人购买者（按网签定稿时间排序），可享财政贷款贴息，补贴标准为年贴息1个百分点（按贷款本金计算），时限不超过12个月，每人最高贴息1000元。在促消费政策的推动下，不少楼盘积极推出车位购买优惠，吸引许多市民的目光。

市住房城乡建设局提供的数据显示，今年10月，市区5个楼盘车位网签均价在5万元以下，其中江海区天睿居10月车位网签均价为44615元/个，蓬江区江湾花园为45420元/个，江海区海逸星宸花园为38529元/个，江海区星悦湾为2.5万元/个，而位于蓬江区的帕佳图·观龙则显示10月车位网签均价仅为2万元/个。

为何多个楼盘车位价格如此“给力”？江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉告诉记者，目前市区产权标准小车位的销售价格在9万元/个至20万元/个，人防车位正常销售价格在5万元/个至6万元/个。对于10月部分楼盘车位网签价格低至两三万元一个，主要是两个原因：一是有些楼盘为促销采取了“购房加2万元至5万元送产权车位”的措施，或者以送3万元至10万元车位券的方式进行促销，由此车位销售时网签合同显示价格较低；二是楼盘结束项目清算前，余下的车位低价促销。

美智地产市场研究总监张镇兰表示，10月份市场上2万元至3万元的车位，不少来自开发商的“购房送车位”。如帕佳图·观龙，正常售价为8.8万元/个至10万元/个。开发商采用上述促销模式，一是通过送车位带动住宅销售，实现整体资金周转效率提升；二是消化车位库存；三是在同类楼盘中形成价格优势，吸引刚需购房者。

对于业内人士的观点，记者在采访过程中进行了印证。帕佳图·观龙一名工作人员告诉记者，之所以出现车位网签均价只需2万元/个的情况，在于10月清尾货，进行了购房送车位的促销。

## 价格下降 当前市场 提供议价空间

那么，现在是不是买车位的好时机？张镇兰表示，目前市区楼盘车位促销力度较大，还有不少楼盘持续推出购房送车位的活动。除此之外，江门还推出了房地产促销月活动，其中包括车位贴息政策，活动期间贷款购买车位的市民最高可享受贴息1000元。

业内人士分析，现时车位购买成本已经低于建造成本。虽然每个小车位标线内的建筑面积一般不足10平方米，但开发商需要投资建设车库车道及车库的墙柱等。

“一个车位的建设成本往往需要8万元至10万元，现时江门市区许多楼盘的车位销售价格等同于或低于这个价格区间。”张镇兰说。

杨东卉也提到，对于自用需求强烈且资金充足的买家来说，当前市场确实提供了更多的选择和议价空间。若长期定居于当前小区，有稳定的停车需求，能够找到产权清晰、位置佳的车位且能接受价位，无疑可以入手。

张镇兰分析，长期来看，车位仍是稀缺资源。随着居民生活水平提高，汽车保有量将持续增长，车位需求也会增加。现在低价购入，不仅可能以满足自用需求，还有可能在未来获得一定的投资回报。

嘉毅地产总经理邓桐燊则认为，受楼价下降的影响，车位价格也出现一定的降幅。作为居住的主要配套，只要业主认为有需要，当前价格值得买入。



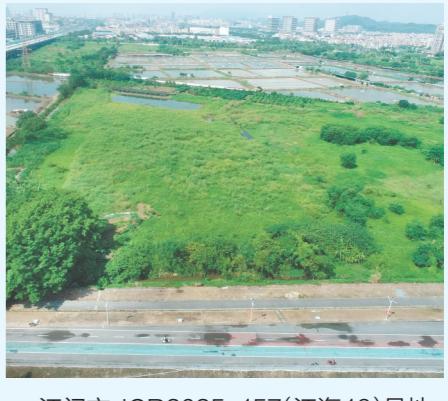
## 车位选购 最好实地进行确认

那么，购房者在购买车位的时候，应注意什么问题？

杨东卉提议，消费者在选购车位时，需综合考虑产权、位置、使用便利性等多方面因素。在最终决定前，建议消费者亲自把车开到心仪的车位里试一试，这样可以比较直观地感受停车难度、车门开启是否方便以及柱子是否会挡住驾驶门。

邓桐燊提醒，目前楼盘小区主要有三类车位，分别是产权车位、人防车位以及公摊车位。对此，消费者在购买的时候，注意进行物权的确认，比如购买产权车位要签署商品房买卖合同；购买人防车位则是签署租赁合同，一般期限是30年；而公摊车位则无权出售和出租，是全小区业主共有物业。其中，签约人防车位的时候，一定要看清出租主体是否为开发商或开发商控股的物业公司。其次，在车位位置选择的时候，尽量避免转弯角的车位，部分有梁柱或墙的车位，可能影响车门开关。最后，建议购买者实地确认车位，并且要求明确标注车位位置、编号、面积以及图线。

张镇兰则表示，消费者在选购车位时应保持理性，如在购买低价促销的产权车位时，一定要确认车位是否具有独立产权，与宣传资料是否吻合；其次，最好能实地考察车位状况，注意车位的大小、形状、朝向、出入口位置等因素，是否与自己的需求相匹配，要了解小区的停车管理规定，包括是否允许安装充电桩等。此外，要根据个人情况理性决策，对于短期内没有购车计划，或者计划在几年内换房的业主来说，不必急于购买。



江门市JCR2025-157(江海16)号地。

新闻编辑中心主任  
责编/梁凌宇 美编/黄武圣

专题

# “限佣令”满月，台山如何筑牢监管防线？

近段时间以来，台山市房地产市场推动的一场行业变革吸引许多市民的目光。9月30日，台山市房地产行业协会出台《关于规范房地产经纪服务，促进市场平稳健康发展的通知》，明确要求佣金比例严格控制在房屋交易总价的3%至5%范围内，又称“限佣令”，鼓励房企将节省下来的佣金成本直接让利给购房人，促进市场成交。时至现在，“限佣令”已经在台山市实施满月，效果如何？

文/红林

## 主动出击 促进市场成交

在此之前，台山楼市存在佣金过高的情况。据当地人士透露，由于房企高佣度过依赖渠道去化，部分项目佣金一度飙至8%至10%，推高交易成本。面对这一乱象，台山选择主动出手。

今年9月，台山市房地产行业协会发布的《关于规范房地产经纪服务，促进市场平稳健康发展的通知》明确要求，必须将佣金比例严格控制在3%至5%的范围内，同时“杜绝现金返点、额外奖励、渠道补贴、私下回佣等变相提高佣金的行为”。对于扰乱市场秩序的行为，该协会将上报对应的监管部门，并视情况采取行动通报、重点监管、建议行政处罚等措

施。对此，台山市48家房企、57个在售楼盘已共同签署承诺书，响应这一号召。

业内人士认为，高佣金已成为制约房地产行业健康发展的因素。此前，当地部分项目分销佣金高达8%至10%，不仅严重挤压了房企利润，更导致市场陷入“渠道绑架”的恶性循环。此次台山出台“限佣令”，是推动市场回归理性、促进公平交易、惠及购房民众、稳定行业生态的关键举措。房企将节省的佣金成本让利于购房者，将有利于活跃市场气氛、促进成交。

截至目前，“限佣令”已经在台山市实施满月，效果如何？

今年10月，台山市房地产市场销售表现活跃。业内分析认为，“限佣令”的实施吸引了许多市民的关注，但近期的活跃是否得益于政策的实施有待进一步



业内期待“限佣令”推动台山楼市走向高质量发展轨道。资料图片

探讨。嘉毅地产总经理邓桐燊告诉记者，“限佣令”一来可以降低销售成本促进房价调整，让利购房者并带动销售，二来推动开发商从高佣金的无序竞争，转为注重房屋品质和服务的良性竞争。“限佣令”实施以来，吸引许多人的关注，给

予了市场信心，进而推动房企推出更多购房优惠，让不少观望当中的消费者购房。

## 走向规范 建立健全监管机制

然而，台山“限佣令”满月，成效与挑战并存——在一定程度上达到了规范收费、稳定预期的初期目标，展现了规范市场的决心。但是，要确保这一政策的长期效果，需要防止其效力被各种规避手段所消解，后续的精细化监管、引导以及对可能衍生问题的预判与应对至关重要。

邓桐燊坦言，“限佣令”仅为行业倡议，对房企并没有太大的约束力。虽然该市48家房企、57个在售楼盘都共同签署了承诺书，但截至目前有多少房企已经严格执行还没有公开数据，“限佣令”的最终效果取决于当地开发商能否团结一致，严格执行。据调查了解，个别开发商曾出现不执行的情况，虽经发现后整改，但也表明执行层面有待完善。

邓桐燊认为，限佣金是利民的好事，但靠开发商通过自律模式执行，难以形成长效机制。建议当地做好三个方面的工

作：一是建立健全监管机制，对违反协议的企业实行交易限签、预售房限卖等手段；二是当地行业协会要牵头，组织会员定期走访开发商的执行情况，对于违反协议的企业，由行业协会对楼盘出具红黑榜并向社会公示；三是征集市场调研员，通过隐蔽私访、神秘人上访售房部或中介门店模式，检举开发商的行为。江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉也建议，建立相互监督与“双随机、一公开”抽查机制，形成常态化良性竞争，并向社会公布典型违规行为。同时，加强宣传与消费者宣导，通过官方渠道、媒体平台正能量解读“限佣令”的本意和促进房地产健康发展。经纪行业要不断提升服务水平，树立行业形象与口碑，让消费者买得放心住得安心。下一步，台山市需在巩固现有成效的基础上，着力解决执行中出现的具体问题，不断完善政策细节，加强跨部门协同监管，并鼓励行业探索多元化、高品质的服务模式，方能真正实现规范市场与促进发展的双赢局面。

业内人士指出，从“倡议”到“制度”，路仍漫长。“限佣令”的出台，展现了台山规范市场的决心。目前，市场秩序有所改善，消费者信心有所提振，但措施若仅停留在“行业倡议”层面，缺乏刚性约束与长效监督，或难以起到良好的效果。只有将行政引导转化为制度性力量，配套刚性的监管手段、透明的执行信息公开以及有力的违规惩戒机制，方能真正推动执行落实，让台山楼市走向规范、公平、可持续的高质量发展轨道。