

# 成交均价比全市一手住宅高出43%，近八成总价在160万元内 江门“好房子”正被谁买走？

“看过江门的几个楼盘以后，觉得江门的户型设计得特别好，房子质量也非常好。”今年6月初，远在东北的哈尔滨市房地产经纪行业协会考察团来江门“探房”，并高度评价江门“好房子”，吸引了许多市民的目光。

自2022年江门率先出台优化住宅规划设计的政策以来，江门4.0新规产品如雨后春笋一般在市场上涌现。截至目前，全市已有36个在售第四代住宅项目，“好房子”“好社区”随处可见。跨越3000多公里“双向奔赴”，折射出的不仅是江门宜居城市的吸引力，更是江门“好房子”建设正在发生的深刻变化——曾经被视为高端改善专属的4.0住宅，正加速“飞入寻常百姓家”。新规产品正从“高端小众”走向“大众改善”，“好房子”让越来越多普通家庭触手可及。

文/图 江门日报记者 陆沿任

→哈尔滨市房地产经纪行业协会考察团来江门“探房”。



## 展望未来

### 构建差异并提升竞争力

新规产品的热销和客群结构的大众化，固然令人振奋，但市场的另一面同样值得审视。随着4.0住宅集中放量，同质化竞争的问题浮出水面。当前，不少项目仍围绕“高赠送”“景观卖点”做文章，产品形态趋同，消费者的决策周期被明显拉长。有业内人士直言：“单纯靠户型赠送已经很难实现突围，消费者越来越看重产品的差异化与实际居住质感。”

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉在此前与哈尔滨考察团的座谈会上表示，江门吸引置业者的核心逻辑并非单一的“冬暖夏和”，更是一套由气候、文化、环境、交通、房价、政策等多元素共同构成的复合优势。未来的楼市竞争，不应只停留在户型面积的“数字游戏”上，而要在文化叙事、社区服务、生态环境等更广阔的维度构建差异并提升竞争力。

嘉毅地产总经理邓桐棠则建议，江门可以进一步细化“好房子”的评价标准，建立从规划设计、施工建造到运营服务的全生命周期评价体系。“现在大家都在说自己卖的是‘好房子’，但‘好房子’到底好在哪里？有没有一个可量化、可比较的标准？如果有官方的认证体系，不仅有助于引导行业良性竞争，也能增强购房者的信心。”

事实上，一批项目已在差异化道路上先行探索。保利珑璟湾将侨乡碉楼、新会葵艺等非遗符号植入景观轴线，在社区内复刻梁启超故居怡堂书屋，让本地文化融入日常；博雅名苑打造“精英4.0社区”，为高层次人才量身定制社区生态；江发·悦桂府引入适老化设计，回应老龄化社会的居住需求。

## 政策创新 新规产品量价齐升

江门“好房子”建设的制度根基，可以追溯到2022年。彼时，全国房地产市场正处于深度调整期，江门率先在全省出台阳台、入户花园“不计容”的规划新政。此后三年，政策持续迭代升级——2023年至2024年多次优化房地产政策，推广全装修销售；到了2025年1月，《关于支持“好房子”规划设计的实施意见》出台，发布系统性文件；2025年2月，《支持市区存量商品住宅用地打造“好房子”操作指引》将政策范围

扩展至存量用地。2025年至今，江门正通过“江门规划、江门设计、江门建筑、江门制造、江门服务”五位一体，推动建设一批“好房子”“好社区”。政策的核心红利清晰明了：阳台和入户花园投影面积不超过标准层面积18%的部分全部不计容，飘窗进深放宽至800毫米，住宅首层停车位、移交政府的公共配套设施同样不计容。这套“空间魔法”落到实处，购房者有了直观感受——以前买100平方米只能享受80平

米的使用面积，现在同等面积能拥有120平方米以上的实际空间。江门从制度源头为居住体验做“加法”，建立起具有地方特色的“好房子”标准体系。

政策红利很快在市场上得到验证。2022年底，蓬江区改善型大平层项目海悦天玺率先在新政下创新户型设计，项目一期在2023年9月开盘后的短短8个月，520套住宅全部售罄，销售额超21亿元。如果说海悦天玺是“好房子”的先行样本，

那么今年1—5月的全市数据则证明了这一模式的可复制性。江门市住房和城乡建设局提供的数据显示，在供应端，新规产品达1779套，同比增长62.8%；在成交端，成交量1332套，同比增长9.0%；在价格端，新规产品成交均价为每平方米11169元，相比全市一手住宅每平方米7810元的成交均价，超出43%，可以说是有价也有量。截至目前，全市已有36个在售第四代住宅项目，“好房子”“好社区”随处可见。

## 重心下移 “好房子”迎来品质改善家庭

如果说供应量和成交量的增长证明了“好房子”有市场，那么成交结构的深刻变化则揭示了“好房子”正在从少数人的奢侈品变成多数人的日常选项。

这份变化，从新规产品面积段和总价段两个维度看得尤为清楚。

先看面积段。江门市住房和城乡建设局提供的数据显示，今年1至5月，新规产品100平方米以下的成交468套，占所有新规产品中的比例为35.1%；100—120平方米的成交341套，占比25.6%；120—140平方米的成交285套，占比21.4%；140—160平方米的成交114套，占比8.6%；160至180平方米的成交46套，

占比3.5%；180—200平方米的成交43套，占比3.2%；200平方米及以上的成交35套，占比2.6%。

再将时间轴拉长，去年1—5月，上述面积段对应的成交量分别为488套、249套、114套、179套、49套、99套、44套，占比分别为39.9%、20.4%、9.3%、14.6%、4.0%、8.1%、3.6%。通过数据对比可以发现，100—120平方米、120—140平方米已成为今年4.0市场的基本盘，两者合计占比高达47%，大幅提升了17.3个百分点。其中，140平方米以上的大面积段占比占比则从30.3%下降至17.9%。

江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理

谢慕贞告诉记者，这说明4.0产品并非越大越好，大面积的4.0反而面临总价过高、客群过窄的现实瓶颈。购房需求正在向中等面积段集中，“好房子”的核心逻辑不是“盲目求大”，而是在合理的空间尺度内实现更高质量的居住体验。

而价格数据则进一步为这个结论给予佐证。数据显示，今年1—5月，全市新规产品成交总价100万元以下占比31.4%，100万元至160万元占比46.0%，160万元以上占比22.6%。近八成的新规产品成交总价在160万元以下，其中100万元至160万元区间占据近一半。

与去年同期对比，这个“重心下移”的趋势

更为明显。有数据显示，2025年1—5月，180万元以上高总价段占比为25%，去年同期骤降至12.8%，高总价产品的市场份额近乎腰斩。与此同时，100万元至160万元的中端市场快速“膨胀”，占比从38.6%上升至45%。

面积与价格的数据相互印证，共同勾勒出一个清晰的市场真相：新规市场正从“高端小众”走向“大众改善”。主力客群的画像跃然纸上——目标总价100万元至160万元、面积100平方米至144平方米的品质改善家庭。他们不是高端客群，而是愿意为品质多付20万元至30万元的“大众改善者”，江门的“好房子”政策，正在让品质改善成为大多数人的选择。



江门4.0新规产品特点鲜明。

新闻编辑中心主编  
责编/梁凌宇 美编/皇鑫

## 专题

# 纯4.0实景亮相江海 观江海·龙溪书院凭何搅动楼市？

近段时间，江海哪个楼盘比较火？莫过于观江海·龙溪书院。该楼盘营销中心自开放以来，宾客盈门、人气鼎沸。江门市房地产业协会公开的2026年第21周江海楼盘住宅网签排行榜显示，观江海·龙溪书院以20套的成绩位居榜首，每平方米突破1.1万元的成交均价更是远高于其他上榜楼盘——这份热度在江海实属罕见。

为何这么火？其实，答案并不复杂。当“住得更好”正取代“有房住”成为市场主旋律，当江海区出现纯4.0实景户型，当国企江门高新投资发展集团拿出“城市森林花园”作品——观江海·龙溪书院的走俏，更像是一个水到渠成的现象。

文/图 陆沿任

观江海·龙溪书院在产品力上实现了真正的迭代。



## 4.0热销 观江海·龙溪书院填补江海空白

在江门的房地产版图上，4.0住宅的热度早已被市场反复验证。江门市住房和城乡建设局公开数据显示，2026年一季度，江门一手住宅成交呈现探底、企稳、反弹走势，1月1885套、2月1401套、3月2414套。数据回升的原因何在？主要得益于4.0住宅的热销——一季度热销前十楼盘合计网签超1200套，多为4.0住宅在售的高品质项目。

为何4.0住宅受青睐？举个例子，以前买

100平方米只能享受80平方米的使用面积，现在买了100平方米的房子，能享受120平方米以上的使用面积。可以在大阳台上摆上几盆花草，每天迎着暖阳喝茶；午后和老友摆开棋牌，闲话家常；夜晚则能在专属的露台上吹着微风，看星星、听音乐，打造属于自己的“空中花园”。这不仅是多了一处空间，更是为生活增添了从容与情趣。

然而，当蓬江、新会等地的4.0住宅百花齐

放时，江海却始终处于“缺位”状态。作为主城区，江海拥有扎实的产业基础和巨大的人口潜力，但在高端住宅产品的迭代上一直“慢半拍”。市面上的4.0住宅项目多集中于滨江新区、北新区和枢纽新城，江海区长期没有一个真正意义上的纯4.0住宅项目。改善型购房者只能在传统住宅中勉强将就，或跨区置业。

观江海·龙溪书院的出现，恰恰填补了这一空白。项目采用第四代住宅设计理念，以

“户户空中庭院”为核心，通过错层设计实现挑高露台，将空中花园与高层住宅融为一体。更高的空间使用效率、更阔绰的居住尺度、更丰富的场景体验，让江海区的改善型购房者终于有了一个“不用将就”的品质选择，为区域楼市注入了品质升级的新动能。

## 范本落地

### 重新定义改善新高度

地段和配套是“底盘”，但真正让购房者眼前一亮的还是产品本身——那个把院子搬到空中的4.0户型。

作为纯4.0住宅项目，观江海·龙溪书院在产品力上实现了真正的迭代。约1.8的超低容积率，推窗即湖光绿意；3米至3.3米的层高，比普通住宅高出二三十厘米，装得下水晶吊灯和更多阳光。还有那看不见的匠心：LOW-E中空钢化玻璃隔热保温且隔音，30毫米厚隔音砂浆加12厘米楼板厚度确保上下互不打扰，玻化微珠保温砂浆营造四季如春的体感温度，全屋一线品牌精装交付，且由中国十大建筑设计院——深圳市建筑设计研究总院操刀设计，这些硬核参数共同构筑了4.0住宅的品质根基。

本次亮相的建筑面积约126平方米、152平方米、215平方米的纯4.0湖居大宅，覆盖了不同家庭结构、不同需求的高端人群，尤其适配产业精英与改善型家庭。建面约126平方米的户型为品质四房，约4.6米轩朗客厅，专梯专户，高赠送尺度提升空间使用率，是一步到位的改善型优选；建面约152平方米的奢境四房，约5.6米全景宽厅，南北通透，双套房布局适配三代同堂温情与私密；建面约215平方米的环幕大平层则是项目的顶尖之作——约8.2米阔景横厅连通全景阳台，270°广角视野尽揽百亩龙湖四季风光，高定配置三套间设计，约6米挑高中露台可打造空中花园、星空会客厅。

此外，项目打造了下沉式高端会所，有七大主题空间。健身房、瑜伽室、棋牌室、KTV、私宴厅、四点半学堂、禅意茶室一应俱全，健身、私宴、茶叙、托管下楼即达，配合架空层泛会所，形成“双会所”体系。

值得一提的是，观江海·龙溪书院首开限量140席，其中建面约126平方米的户型仅32席。此外，江门“人才房票”政策已正式落地，符合条件的产业人才提供购房补贴，博士后最高可领26万元的补贴。这一政策与项目面向高净值人群、产业精英的客群定位高度契合，有望进一步激发改善型购房需求。



约6米挑空中露台可打造空中花园。

## 湖园环绕 独特的区位配套铺就“底盘”

但是，光有4.0的名头还不够。打动购房者的，还有观江海·龙溪书院脚下那片不可复制的土地，和那片土地上独有的生活方式。

如果你在周末的清晨站上观江海·龙溪书院的窗前，推窗望去，龙溪湖公园就在眼底铺开——薄雾浮在水面，水鸟贴着湖面飞过，远处晨跑的人沿着湖边绿道越跑越近。这不是风景区

宣传片，而是住在这里的日常。

更难能可贵的是，整个小区只用不到五分之一的土地盖房子——1.8的容积率，意味着楼间距疏朗开阔，抬眼就是湖光绿意，再加上35%的绿地率，建筑仿佛是从公园里“长”出来的。小区内部还有三个主题花园：灵感哲思、云端漫游、梦幻森海，水景穿插其间，走几步就是一个转角景观。

几步，就有便利店、咖啡馆、生鲜超市。

最让有孩家庭动心的，是学校就在附近——过马路就到景贤实验学校，孩子不用早起赶车，也不用家长早晚接送；周边还有江门一中以及多所中小学和幼儿园。很多来看房的家长说：“别的可以商量，学校不能将就，这里就很好。”