

“好房子”写进合同 好品质从源头抓起

广州出让首宗现房销售承诺制地块

“图纸很美，交付很累”，这是太多购房者的共同记忆。这一次，广州选择从源头破题——先建后卖，眼见为实。

7月29日，广州市南沙区一宗宅地挂牌出让，地块出让条件中明确“实行现房销售承诺制”。这意味着，竞得者必须先盖楼，再卖房，购房者所见即所得。

值得一提的是，近几年内，有另一种现房在广州楼市供应中逐年增加。据专业机构统计，现阶段广州现房供应量占比已近六成。然而，此现房非彼现房——市面上大多是因市场调整成交滞缓熬成的“被动现房”，与这次从土地端主动推行的“主动现房”有着本质区别。

“十五五”规划纲要明确“有力有序推进现房销售”，在业界看来，此次广州开展现房销售试点的市场时机已成熟。

对买家来说，现房销售好在哪？对房企又将带来哪些挑战？



7月31日，穗深城际铁路实现全线贯通，串联起广州白云国际机场与深圳宝安国际机场。

新华社发

实景买房 广州南沙新规落地

这宗编号为2026NJY-3的地块，土地面积13.8万平方米，挂牌起始价19.07亿元，折合楼面价约7980元/平方米。根据出让条件，该项目实行“现房销售承诺制”。

核心约束条款在于：“现房销售地块内的所有楼栋取得《广州市商品房现售备案证明》前，不得申请办理其余地块的《广东省广州市商品房预售许可证》。”这意味着开发商必须在至少一个子地块上完成全部建设并取得现房销售资格后，才能申请销售其他地块的期房。

过去买房靠想象，如今买房看实景。

广东广州南沙区住房和城乡建设局副局长张瑞打了个形象的比方：“以往房屋交付主要依靠预售资金监管，现在变成拿地时的主动承诺。”更贴心的是，政府还支持现房销售地块分期缴纳出让金，缓解了企业的前期资金压力。

从源头抓品质 “好房子”写进合同

此外，竞得人还须购买住宅工程质量潜在缺陷保险、配合履行“交房即发证”服务模式，并按广州市“好房子”建设标准开发。

这也是此次挂牌的一个隐藏彩

蛋：出让条款硬性要求项目严格遵循广州市“好房子”建设标准打造，同时也是南沙首次将高品质住宅标准纳入土地出让准入条件。

长期以来，期房预售模式存在交付不确定、品质难保障等短板，是楼市民生纠纷的主要诱因。针对这一顽疾，张瑞给出了清晰的制度回应：现房销售解决了能否按时交房的信任问题，“好房子”标准则精准回应品质关切，期望通过以上方式逐步构建起房地产发展的新模式。

市民的反馈也印证了这一点：

有市民坦言，一辈子可能就一套房，稳妥性是第一位的；也有人表示，现房买完就能收楼入住，期房等待太久，不确定因素太多。

从“买图纸”到“买现房”，购房者终于可以实地核验、亲眼见证，再也不用对着沙盘和效果图脑补未来家的模样。

由此，广州正以“看得见、摸得着、信得过”为目标，探索一条让购房者全程透明可追、品质真实可感的房地产发展新路径。

品质和需求驱动开发 现房销售备受重视

“作为房地产新发展模式的核心内容之一，现房销售备受重视，已经开始在部分城市积极推进，特别是期房在售、在建规模大，次二手房挂牌量大的区域，正在积极推进现房销售的

探索和试点，以控制短期新增同质化供给，平衡供求关系，推进差异化竞争。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对记者表示，现房销售能倒逼开发商打磨产品、研磨需求，让供给尽力适配需求，促进开发商告别高周转模式，提高单盘的竞争力和利润贡献能力，转向品质和需求驱动的开发行为。

未来，现房销售制度或将在各地得到持续推进，相关政策有望进一步完善。

例如，广州市住房和城乡建设局日前就《广州市住房发展“十五五”规划（征求意见稿）》公开征求意见。其中提出“对现房销售地块给予分期缴纳地价和公共资源配套支持等”“强化金融服务支持，鼓励商业银行提高现房销售项目开发贷款额度，给予利率优惠”等举措。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为，在推进节奏上，应因地制宜、因城施策，在较长时期内保持“预售为主、现房为辅”的过渡格局。

李宇嘉建议，各地应加大对现房销售的政策支持力度，完善供地条件，做到拿地即开工、销售即办证，并优化规划报建、销售和验收等流程。同时，各地可将现房项目纳入白名单支持，给予融资优惠利率。为了推进现房销售，地方应适当降低拿地成本，缓解现房销售制下的“资金前期投入大、后期回收周期长”痛点，提振开发商拿地积极性。

记者手记

告别快周转 楼市进入“产品为王”时代

广州的这次尝试，并非孤例。

从全国范围来看，多地正逐步推进现房销售试点。自2022年末以来，全国已有39个地区试点现房销售或出台相关支持政策。现房销售大力推行正在倒逼房地产开发商主动转型。

有广州本地房企的营销负责人坦言，公司近年在产品端投入了更多精力，无论是房屋品质还是社区配套，都在做更多提升，适应未来的市场变化。而业内观察人士也普遍认为，现房销售绝非权宜之计，而是一场关乎

行业底层的长期改革。它既堵住了虚假宣传的漏洞，也迫使企业静下心来打磨产品，告别过去重营销、快周转的老路，从而真正推动行业走向高质量发展的轨道。

综合央视财经、《证券日报》报道



近日，在广州平和和大押1917历史文化创意街区的金融主题体验馆，小朋友拍照打卡。

新华社发