

从“纸上卖房”到“现房销售”

新政之下，江门共有约2万套库存现房在售

以前，购房者走进售楼处，面对的是精致的沙盘、绚丽的户型图与销售顾问娓娓道来的未来图景。看模型、读图纸、听承诺，几乎成了选房“三部曲”。而今，随着《关于完善商品房销售制度的通知》(以下简称《通知》)正式落地，这一延续多年的置业路径，正被悄然改写。

8月28日，住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局三部门联合发文，要求各地有力有序推行商品房现房销售。对于万千家庭而言，靠想象描摹新家模样的日子，正渐行渐远。新政出台后，江门有哪些楼盘已率先步入“实景时代”？记者为此深入走访，一探究竟。

文/图 江门日报记者 陆沿任



为了能够现房销售给消费者，有楼盘封盘不卖。

预售门槛提高 现房销售正提速

《通知》从三个方面对商品房销售制度进行改革。在预售管理方面，商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户。

在现房销售方面，《通知》施行之日起，新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优

先选择现房销售；已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，鼓励实行现房销售。《通知》明确，推行现房销售要实现“所见即所得”，从根本上防范交付风险，维护购房人的合法权益。同时，《通知》要求推行“交房即交证”，推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

对于新政的出台，美智地产市场研究中心

总监张镇兰告诉记者，此次新政是住房销售制度从“预售主导”向“现房与预售并重、逐步过渡”的系统性改革，对江门楼市是短期稳预期、长期促转型的关键信号。过去部分开发商靠“高负债、高杠杆、高周转”快速扩张，风险不断累积。现房销售“所见即所得”，能从根本上防范交付风险，保障购房人的合法权益。此外，在现房销售模式下，开发商从拿地到回款周期

拉长，必须更加注重产品质量、成本控制和现金流管理，这与江门近年来力推的“四好建设”方向一致。

江门市鼎望房地产顾问有限公司总经理谢慕贞表示，新政坚持“先立后破、新老划断”，对新出让土地优先推行现房销售，同时抬高预售门槛，强化资金监管。

现房选择多 有楼盘主动封盘等待现房销售

新政落地后，记者对江门市区在售现房项目展开摸底。市住房和城乡建设局提供的数据显示，目前全市共有20421套库存现房在售，其中市区就有8684套，购房者选择空间较为充足。市区库存现房中，有11个楼盘现房库存充足，成交均价从4733元/平方米到10244元/平方米不等。

在蓬江区，有骏景湾文悦府、江发滨江名院、江发滨江和院、蒲葵之梦天心以及粤海城5个楼盘处于现房销售状态。其中，骏景湾文悦府库存套数138套，成交均价9741元/平方米；江发滨江名院库存套数97套，成交均价6029元/平方米；江发滨江和院库存套数68套，成交均价6885元/平方米；蒲葵之梦天心库存套数147套，成交均价10165元/平方米；粤海城库存套数64套，成交均价10243元/平方米。

江海区则有3个楼盘处于现房销售状态：嘉华新都汇库存套数179套，成交均价9455元/平方米；华发四季库库存套数387套，成交均价7124元/平方米；江门二沙岛库存套数302套，成交均价9181元/平方米。

新会区主要是珑城半山、东第上府和大华

御潭江3个楼盘。其中，珑城半山库存套数556套，成交均价10244元/平方米，是当前市区现房库存量最大的楼盘，也是成交均价最高的现房楼盘。位于新会区大鳌镇的东第上府库存套数267套，成交均价4733元/平方米；大华御潭江库存套数136套，成交均价7056元/平方米。

江门本地业内人士向记者表示，从目前市区现房库存结构来看，各区域均有分布且产品类型多样，既有面向改善群体的高端项目，也有性价比较高的刚需产品，购房者可以实地看房、实地比较。“现房销售最大的好处就是没有信息差，房子长什么样、采光怎么样、楼间距够不够，全部一目了然。”该人士认为，随着新政逐步落地，未来现房销售的比例还将进一步提高。

张镇兰则说，市区现房楼盘是当前政策窗口期的重要“稀缺资产”，但不同区域、不同项目分化明显。数据显示，目前蓬江、江海、新会三区共有11个库存充足的现房项目，合计库存套数约2300套，其中新会区主要集中在珑城半山，蓬江区各项目相对均衡。价格表现上，上述现房楼盘的成交均价差异较大，从单

价4700元/平方米到10000元/平方米以上不等，价格差异反映出各项目不同的区域、产品定位和客群分化。新政下，这些现房楼盘具备“即买即住即办证”的绝对优势，对购房者极具吸引力。

江门二沙岛一名销售人员告诉记者，现房销售的好处在于客户决策周期明显缩短，“以前客户看图纸要反复纠结大半个月，现在来看一次实景，很多当场就定了。”在滨江新区，一位刚签完合同的购房者李女士向记者坦言：“我们是为了孩子上学买房的，最怕期房延期交付耽误了孩子入学。”

此外，记者在走访过程中还了解到，有楼盘为了能够以现房销售给消费者，甚至封盘不卖。

今年3月底，位于蓬江区的楼盘博学名苑发布“品质焕新、服务升级”公告，宣布暂停项目销售、闭门改造营销中心，这一举动在当时迅速引发许多市民的关注。对此，博学名苑相关负责人向记者讲述了封盘背后的考量。他说，当时两栋183平方米江景大平层主体已经完工，但未能实现现房销售。项目客群以改善型、高净值家庭为主，这类客户买

大平层，不再只看图纸、沙盘和户型图，更看重真实的视野、采光、公区质感、实景居住感受。如果继续以准现楼状态销售，客户依然要依靠想象去预判未来的居住体验，会存在信息差。

记者走访该项目时了解到，这一决策并非出于工程停滞或资金压力，而是一种有意识的“留白”——开发商宁愿承担资金沉淀与销售周期拉长的成本，也要等待建筑主体、园区景观与一线江景视野全部以实景状态完整呈现，再以现房形式重新推向市场。

来到博学名苑工地现场，只见施工并未间断，工人们仍在进行公区细节打磨与品质优化。现场施工负责人向记者表示，从大堂铺装、园林动线到户型观江面，每一项都在现有基础上反复调整，力求交付时让购房者所见即所得，买得踏实、看得真切，以完整现房实景重新面貌。

说起博学名苑，许多市民并不陌生。项目位于江侨路中段，自2020年启动开发以来，深受购房者青睐。有业内人士分析，回头看博学名苑3月底主动封盘等待现房销售，与本次新政导向不谋而合。

让房子看得见 现房销售对房企提出更高要求

本次新政，被业内人士视为房地产行业从高周转模式转向高质量发展的标志性转折点。

江门市房地产业协会会长杨东卉分析，新政坚持“先立后破、新老划断”，优先对新出让土地推行现房销售，同时抬高预售门槛、强化资金监管，本质是保护购房者权益，推动行业优胜劣汰。政策传递出非常清晰的导向：买房要回归产品本身，房子要看得见、摸得着，消除期房模式下的交付焦虑，让置业回归理性。未来，现房销售将倒逼房企

从“营销导向”转向“产品导向”，户型设计、工程质量、社区配套、物业服务将成为核心竞争力。

张镇兰则认为，江门推进现房销售方向明确、条件具备，但短期内仍面临开发商资金压力、土地供应节奏、购房者价格预期等多重挑战，需要政府、金融机构、企业多方协同。对房企来说，现房销售意味着从拿地到销售回款周期大幅拉长，对资金实力相对较弱的中小房企存在一定压力。江门部分本土房企规模较小，全面推行现房销售可能导致部分

企业退出市场或转向合作开发，建议本地银行加快落实信贷新政，对现房销售项目给予更长的开发贷款期限支持，缓解房企资金压力。

有房企负责人告诉记者，从房企角度看，现房销售对企业提出更高要求：考验企业资金实力、工程管控能力、产品打磨能力，会淘汰高杠杆、重营销、轻建造的企业，真正稳健、重品质的房企将迎来更好的发展环境。对于江门改善购房者而言，现房时代最大的利好，就是告别“赌交付”。户型尺度、江景采光、楼间距、

大堂品质、园林景观全部实地可看，不用再靠效果图来决定。

新政如春风化雨，正逐步浸润江门楼市。可以预见，将有越来越多楼盘以现房实景姿态走向市场。对购房者而言，“所见即所得”的置业新时代，正踏着坚实的脚步，加速到来。

新会区挂牌出让一宗工业用地

拟建不锈钢水壶等家居产品生产基地



地块实景图。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)近日，江门市公共资源交易中心发布公告，以网上挂牌方式出让位于新会区三江镇皮子村龙达路南侧、蛇山东侧地块的国有建设用地使用权。该地块编号JCR2026-166(新会18)，用途为工业用地(金属制品业)，出让面积1214.6平方米，土地使用年限50年，挂牌起始价69.16万元。

根据规划条件，地块容积率为1.5至3.0，计算容积率总建筑面积1822至3644平方米，建筑密度40%至70%，绿地率5%至10%，建筑限高30米。行政办公及生活服务设施用地面积不大于总用地面积的7%，建筑面积不大于总建筑面积的15%；研发、检测等中试设施可在上述之外独立计算，且不超过总建筑面积的15%。竞买保证金14万元，最低增价幅度1万元，采用价高者得且不低于底价的原则确定竞得人。

本次出让拟用于发展不锈钢水壶等家居产品生产基地，投资强度须达879.12万元/亩以上，项目实际投资额不低于1600万元(或等值外币)。竞得人须在签订出让合同前与新会区三江镇人民政府签订《产业建设项目履约监管协议书》，否则将被取消竞得资格并没收保证金。此外，凡存在闲置土地等违法违规行为的房地产开发企业，一律禁止参与竞买。

时间安排上，公告期为8月25日至9月14日，竞买申请时间为9月15日至9月27日17时，保证金截止时间为9月28日17时，挂牌报价截止时间为9月29日10时30分，届时转入限时竞价。土地已实现三通(通水、通电、通路)且场地平整，签订出让合同后7日内移交，竞得人须在15日内缴清成交款，6个月内动工，24个月内竣工。

业内人士分析，该地块面积虽小，但产业导向明确、投资门槛较高，有助于三江镇引入优质工业项目，进一步壮大当地金属制品产业集群。

起拍总价12023万元

开平市挂牌出让一宗商住用地



地块实景图。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)近日，开平市挂牌出让1宗商住用地，起拍总价12023万元，将于9月11日进行网上竞价。

据悉，江门市JCR2026-151(开平29)号地位于开平市长沙街道开平大道81号之3，用途为二类城镇住宅用地，兼容商业用地，出让建设用地面积53433.8平方米，土地使用年限为住宅用地70年，商业用地40年。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12023万元，竞买保证金为6011万元，网上限时竞价时间为2026年9月11日9时30分起。

根据规划条件，地块容积率为1.0至1.2，计算容积率建筑面积为53434平方米至64121平方米，建筑密度不超过32%，绿地率不低于30%，建筑物高度控制在54米以内。同时，补充公告对观景平台相关规定进行了调整，明确本层观景平台投影面积总和不超过本层除阳台、入户花园、观景平台之外建筑面积的18%，且观景平台、阳台、入户花园、飘窗、空调机搁板、镂空板等投影面积之和不得大于本层除阳台、入户花园、观景平台之外建筑面积的50%。本次出让不接受自然人报名，禁止存在闲置土地等违法违规行为的房地产开发企业参加竞买。

从周边配套来看，该宗地块的条件较为优越。地块位于开平大道旁，交通便利，周边市政设施和生活配套较为完善，片区居住氛围日益浓厚。竞得人须在签订出让合同之日起12个月内动工，36个月内竣工。