



“一手交钱一手交房” 现房销售还有多远?

近一个月内,已有山东、安徽、河南、四川四省明确了现房试点

N中新 澎湃 中经网

“有条件的可以进行现房销售,继续实行预售的,必须把资金监管责任落实到位,防止资金抽逃,不能出现新的交楼风险。”1月17日召开的全国住房和城乡建设工作会议明确提出。

“住建部首次系统、明确出现现房销售概念,也要求各地政府和房企关注预售制度改革。”业内人士说。

此后的近一个月内,已有山东、安徽、河南、四川四省明确了现房试点。从“鼓励”到“试点”,距离“一手交钱一手交房”还有多远?



日前,在福州一个楼盘的售楼部,与年相比,看房的人数明显增多。海都资料图

海南现房销售规模近四成

2020年3月,海南发布《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》,政策明确,新出让土地建设的商品住房实行现房销售制度。2020年5月,《海南省住房和城乡建设厅关于明确本地居民多套房限购政策及现房销售有关问题的通知》发布,政策明确,在2020年3月8日后(含3月8日),通过出让取得的土地建设的商品住宅,实行现房销售制度。

这也让海南成为全国首个省级出台现房销售政策的省份。

对于实行现房制度的背景,时任海南省住建厅厅长在当日举行的新闻发布会上表示,因商品住房实行预售制度引发的质量投诉、合同纠纷、延期交房、配套设施不落实、违规销售甚至开发商收钱跑路等一系列问题,成为房地

产投诉和纠纷的最主要因素。为从根本上杜绝因预售制度带来的系列问题,《通知》提出改革商品住房预售制度。

从各省市表现看,2022年全国31省份中,海南的现房销售规模占比最高,为39%。

易居研究院报告显示,当前我国积极推进现房销售模式的改革,很大程度上和2022年停工断贷事件有关。

统计显示,江苏和河南属于现房销售规模较大的省份,分别为1942万平方米和1555万平方米。湖北的销售面积同比增速最大,为32%。同时,最近3年现房销售的面积,湖北、江西、广西、江苏、重庆等省份的占比拉升态势最为明显,比如说湖北在2020年和2021年现房销售的占比均为9%,而到了2022年上升为15%。

试点现房销售,防风险是重点

1月31日,山东省住房和城乡建设工作会议召开,会议提出,逐步提高预售门槛,鼓励有条件的地方先行先试,开展现房销售试点。

2月6日,在安徽省住房和城乡建设工作会议上,安徽省住建厅相关负责人透露,2023年安徽将因地制宜开展现房销售试点。

2月6日,四川省人民政府关于印发《聚焦高质量发展推动经济运行整体好

转的若干政策措施》的通知中提出,支持有条件的城市开展商品房现房销售试点,积极推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

2月7日,河南省住房和城乡建设工作会议召开,会议明确,今年将进一步规范商品房预售资金监管,逐步提高预售门槛,以郑州、开封为试点,积极探索预售制度改革和现房销售。

曾经的房地产黄金时

代,商品房预售制能够快速回笼资金,快周转模式对行业加速发展起到了重要作用。进入新的周期,房地产业向新发展模式平稳过渡,保交楼、防风险成为工作重点,现房销售试点也被多地提上议事日程。

以河南省为例,中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静指出,河南省“保交楼”任务较重,2023年又是“保交楼”的重要节

点。本次河南省结合实际情况提出新的要求,是对主管部门政策的进一步落实。

“郑州已供应土地和新房都很多,在潜在供应量非常大,房价又持续下跌。实施现房不会因供应周期长、建设成本高而使得供应跟不上,从而导致全社会房价上涨,也就符合住建部提出的‘符合条件的城市探索现房模式’。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出。

购房者青睐现房销售,但也要多留心

相比期房销售,“一手交钱一手交房”的现房销售对于消费者而言具有所见即所得的明显优势,能有效规避烂尾、质量争议等风险,也自然得到了购房者的青睐。

“2022年全国新建商品住宅成交面积同比下滑26.8%,全国期房销售面积同比下滑29.6%,这反过来说明现房销售市场没有遇到较大的下跌。”上海易居房地产研究院数据显示,全国现房销售规模明显比期房销售行情要好。

“宁愿多花20万,也一定要买现房。”社交平台上,不少买房人这样交流呼喊着。但某省会城市的一位房地产销售对记者表示,当前购买现房同样需要多留心。

“在目前以期房为主的大环境下,开发商好、品质好、地段也好的房子是很难‘熬’成现房的,可能是当地购买力不足,或者存在其他不利因素成为滞销盘。”他表示,还有一种情况是有些地方期房限价,现房不限价,开发商捂盘惜售。总之,消费者不要

因为现房而放松警惕,一定要注意观察。

但对于开发商来说,现房销售对现金流、施工能力的要求更高,因此推行起来难度也较大。

李宇嘉认为,在现阶段,如果土地价格、建设成本不变,现房会抬高建设成本,从而影响这类房子的销售。所以现房制度下,必须要求政府在地价上让利,以降低开发成本,进而稳定房价预期,也能降低购房的成本。

各地探索“现房销售”并非第一次,此前多地将

“现房销售”写入土地出让文件中。据不完全统计,2021年以来,北京、杭州、福州、合肥、西安、宁波、济南等地在土拍环节均试点现房销售。

“2021年上半年之前,各地主要是通过设定现房销售模式,促进房企理性拿地、促进地价平稳;之后则主要是从防范烂尾楼风险、防范房企金融风险蔓延等角度出发,这也是各地探索房地产新发展模式的重要体现。”上海易居房地产研究院研究总监严跃进指出。

取消预售制的时机到了吗?

在“防风险”的基础上,预售制是否可能在这一阶段被取消?

“保交楼、烂尾楼问题,本质上是预售资金监管不严所致,而并非预售本身有什么问题。”李宇嘉认为,更重要的是加强流程和资金的监管。

陈文静也认为,短期来看,为实现“保交楼”,预计预售资金监管及预售政策或将保持严格状态,政策也将更加规范,各地或结合当地实际情况灵活调整预售资金监管和预售条件,促进房地产市场供需

两端预期稳定。

在严跃进看来,此前对于预售制的改革,更多是从鼓励及自愿的角度出发;今年则跳出了鼓励和自愿的范畴,反映出对现房销售推进的力度有所加大,相关领域改革的节奏明显加快。

“从过去的‘鼓励’升级为‘试点’,这也意味着现房模式改革之路的正式开启。各地还是要把握政策大趋势,主动研判现房销售市场的推进创造更好的条件。”严跃进说。

分类信息

广告热线:13799377276

公告栏

厦门中环众创科技有限公司遗失法人章一枚,声明作废。

厦门新能汇聚智能科技有限公司遗失公章、发票章、合同章各一枚,声明作废。

厦门祥兴旺进出口贸易有限公司遗失厦门市市场监督管理局2021-03-30核发的营业执照正副本统一社会信用代码91350200MA8RTEL149,声明作废。

公告栏

莆田市荔城区兴粤茗茶业店遗失公章一枚,声明作废。

杨巧瞧遗失普通话证书,证号:3515011019736,考试时间:2015年11月28号,等级:二级乙等,声明作废。

厦门壹鱼双泉网络科技有限公司遗失公章、财务章、发票章、法人章各一枚,声明作废。
福建乾筑建设工程有限公司遗失公章、财务章、法人章各一枚,声明作废。

漳州豪优工贸有限公司遗失公章一枚,编码3506189369020,声明作废。

遗失声明

福建永发化工有限公司遗失公章一枚,印章编码3504022142325,声明作废。

福建乾筑建设工程有限公司遗失厦门市翔安区工商行政管理局2020-07-21核发的营业执照正副本,统一社会信用代码91350128MA33NMP7J;遗失安全生产许可证,编号:(闽)JZ安许证字[2020]XMXA0014;遗失建筑业企业资质资质证书正副本,编号:D335181700,声明作废。
厦门恒泰金凤凰珠宝有限公司遗失公章一枚,声明作废。
福建子一商贸有限公司遗失公章一枚,声明作废。

厦门潜龙居房地产代理有限公司遗失财务章、法人章,声明作废。

邵武市利群大药房商贸街店遗失第二类医疗器械经营备案凭证,备案编号:闽南食药监械经营备20161010号,声明作废。
厦门仁妙克贸易有限公司遗失同安区市场监督管理局2021年2月2日核发营业执照正本,统一社会信用代码91350212MA8RE6G19P,声明作废。
遗失声明:陈宏隆遗失福州大学学位证书一本,学位证编号1038642018004897,现声明作废。
李爱月(身份证号码:350625197304090546),不慎遗失福建省失业保险个人缴费凭证,声明作废。
漳州市速昂物流有限公司,车牌闽E87280挂(黄色)道路运输证遗失,运输证号350602206119,声明作废。

永安戴斯酒店管理有限公司遗失公章一枚,印章编码3504810222829,声明作废。

减资公告

经公司股东会决议,厦门易企网络科技有限公司(统一社会信用代码9135020376170685XX,法定代表人:陈智敏)决定将公司注册资本由1000万元人民币减至110万元人民币,自公告之日起45日内债权人有权要求本公司清偿债务或者提供相应的担保。联系电话5288504,地址厦门市软件园二期观日路26号308室C单元
厦门易企网络科技有限公司

福建省将乐县鑫发物流有限公司遗失闽GA1705车道路运输证,证号:闽交运管明字350428203195号,声明作废。

公告栏

减资公告

根据2023年2月10日股东决定,福建漳州柚半夏果业有限公司拟减少注册资本,注册资本由1000万元人民币减少为20万元人民币,请债权人自接到公司通知书之日起30日内,未接到通知书的自本公告之日起45日内有权要求公司清偿债务或者提供相应的担保。特此公告!联系人:张小清,电话13799377276地址:漳州市平和县文峰镇前埔村象坑10号
福建漳州柚半夏果业有限公司
2023年2月13日

广东坚明建材销售有限公司2022年11月底在福州遗失2份合同,合同号:B202214498,CPQC220928-00980,特此声明作废!