

新房“即买即交付”或加速落地

多地试点现房销售 促进需求回暖

广东建设报讯 自今年 1 月 17 日召开的全国住房和城乡建设工作会议提出“有条件的可以进行现房销售”后，记者梳理发现，不足一个月时间，已有山东、安徽、河南、四川、广东等地明确表态，试点现房销售。

多位业内专家接受采访时表示，目前来看，实行多年的商品房预售制度已经出现政策调整转折契机。长远来看，现房销售可能会取代期房预售，但这种改变并非一蹴而就，过快推进不利于行业平稳发展，预计部分省市展开试点也是由点到面逐步展开，再不断扩大覆盖面。

增强市场信心 促进需求回暖

“稳预期、防范风险、促进转型”是住建部明确的 2023 年房地产工作重点。并在促进转型方面进一步指出，“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到位，防止资金抽逃，不能出现新的交楼风险。”

中国银行研究院研究员叶银丹表示，2022 年以来，楼市在供需两侧诸多政策扶持下仍长期低迷，其中“烂尾楼”风波蔓延，部分城市的项目出现“停工”现象，对购房者置业情绪以及楼市信心和预期均带来不利影响。正是出于保交楼、增信心的需要，原有的商品房预售制度迎来改革契机。

现房销售与商品房预售制采取不同的预售方法。58 安居客研究院院长张波表示，由于现房销售可以实现所见即所得，因此，相较于期房而言无疑更受消费者青睐，在 2022 年的现房销售规模及占比上已有所体现。

易居研究院提供的数据显示，2022 年，全国现房销售面积为 1.6 亿平方米，

同比下降 2.3%。虽然现房销售数据出现小幅降温，但若对比全国新建商品住宅成交面积和全国期房销售面积来说，其表现更佳。即 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%。同时，从现房销售面积占比（现房销售占比=年初累计现房销售面积/年初累计新建商品住宅销售面积）情况看，2021 年 6 月份这一指标为 9.5%，随后该指标总体处于攀升态势，到 2021 年 12 月份为 10.4%。到 2022 年 12 月份，该指标已达 13.9%。

在叶银丹看来，现房销售既能够保护消费者的权益不受侵害，也能对房企楼盘质量和交付行为等进行约束，有利于“保交楼、稳民生”。特别是对于房地产企业来说，现房销售制度有助于规范其资金运用、项目运营、企业经营等方面，防止产生资金断裂和风险蔓延。总的来说，在当前楼市供需两侧支持鼓励政策频出的基础上进一步试点现房销售制度，将有助于增强市场信心，推动正在观望的购房者加快入市，以促进需求回暖。

改革节奏提速 大规模推进尚需时日

现房销售并非首次出现。从省级层面来看，早在 2020 年 3 月份，海南印发的《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》明确提出，新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度。从各城市来看，已有一些城市在土地出让环节设置了现房销售条件。

比如，2018 年福建出台的《关于加强精准调控稳定房地产市场的通知》中提到，福州、厦门两市试点在土地出让中逐步提高商品房预售条件，直至现房销售。而从 2022 年福州市永泰县自然资源和规划局发布的一则土地拍卖公告来

看，其决定于 2022 年 8 月 5 日公开出让的一幅国有建设用地就要求该宗地按现房销售实施。这也是福州首宗要求“现房销售”的涉宅土地。此外，包括北京、重庆、石家庄等地也对土地出让条件或商品房预售进行设置，涉及现房销售。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进认为，近几年，关于现房销售的模式探索，有各种试点和创新，但也形成了两个不同的阶段。一是 2021 年上半年之前，各地主要是在供地规则中明确了现房销售的模式。其出发点是基于“稳房价、稳地价、稳预期”的工作目标，通过设定现房销售模式，有效促进房企理性拿地、促进地价平稳、助力高品质住宅供应。二是 2021 年下半年后，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。总的来说，当前各地对于现房销售的改革节奏正在提速，此举也有助于建立房地产新发展模式。

虽然“即买即交付”的现房销售模式对于保障购房者权益，降低房地产行业风险有着积极的推动作用，但张波认为，现房销售意味着必须要达到现房条件后才能实现销售收入，提升了对于房企资金方面的要求，无形中设立了一个“高门槛”，将负债占比过高、财务稳健度不佳的房企挡在门外。

叶银丹表示，短期来看，预计会有更多城市甚至不排除省会城市也将加入现房销售的试点，但全国大范围推广的可能性相对不高，更多的城市仍将继续采取预售制。而除了现房销售试点规模扩大外，为确保保交楼工作的顺利推进以及从楼市预期稳定出发，预计商品房预售资金监管政策将保持相对严格，各地在“因城施策”的基础上，或灵活调整预售资金监管和预售条件。预售门槛也可能结合未来房地产企业资金链修复情况进行动态调整。

（据证券日报）

优化房地产调控政策

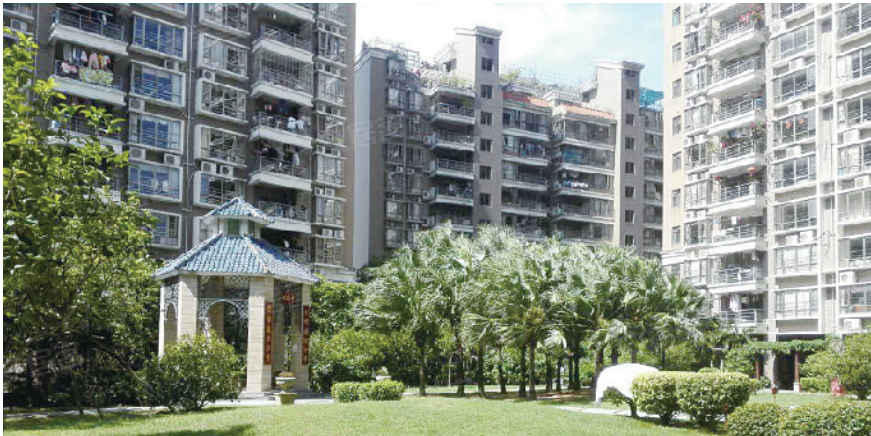
惠州商品房限售年限减为一年

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员罗杰报道：继今年 1 月宣布首套房贷款利率下调后，惠州市近日发布了《关于优化房地产调控政策的通知》（以下简称《通知》），继续为楼市“松绑”。《通知》明确，惠州全市商品住房（含新建商品住房和二手住房）限售年限由原“取得不动产权证满 3 年方可转让”调整为“取得不动产权证满 1 年方可转让”。

《通知》指出，此次调整是坚持了“房住不炒”的定位，因城施策，进一步加强房地产市场预期引导，支持刚性和改善性住房消费需求释放的行为，将进一步促进惠州市房地产市场平稳健康发展。

惠州市此前“3 年限售”政策是在 2017 年惠州市人民政府办公室发布《关于进一步完善我市房地产市场监督管理工作的通知》开始，该政策明确自 2017 年 4 月 9 日起，新购买（新购买是指自该通知施行之日起购买）的商品住房（含新建商品住房和二手住房）须取得不动产权证满 3 年方可转让。

记者了解到，惠州市的楼市“松绑”系列政策从去年就已经开始。在 2022 年 4 月 30 日，惠州市住建局等 6 部门联合



惠州取得不动产权证满一年方可转让（资料图片）

发布《关于促进房地产业健康发展和良性循环的通知》，取消了惠州市大亚湾区以及惠阳区的限购政策外，还提出商业银行要合理确定最低首付款比例和利率，以及提到公积金可提前提取支付首付款等要求。而今年 1 月 18 日起，惠州市实施阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限，多家银行首套房贷利率

均已下调至 3.8%—3.9%。

此次惠州楼市的政策调整，在短时间内对于市民购房需求会带来一定程度的刺激，增加房地产市场流动性，为房地产市场注入更有力的强心剂，同时也可以使得二手房市场进一步活跃，对新房和二手房市场循环流动产生积极影响。

1 月一线城市商品住宅销售价格环比转涨

70 个大中城市 新房价格止跌



1 月房价终现“小阳春”迹象（资料图片）

广东建设报讯 2 月 16 日，国家统计局发布 2023 年 1 月 70 大中城市住宅销售价格变动情况。根据统计局数据计算，1 月全国 70 个城市新建商品住宅价格指数环比涨幅为 0.0%，同比涨幅为 -2.3%，这是自 2022 年 2 月以来首次出现止跌迹象。

具体来看，上涨城市个数明显增多。1 月，70 个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有 36 个和 13 个，比上月分别增加 21 个和 6 个。

一线城市商品住宅销售价格环比转涨，二三线城市环比降势趋缓。数据显示，1 月，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%；二手住宅销售价格环比上涨 0.4%。二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%；二手住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅收窄 0.1 个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.1%，降幅收窄 0.2 个百分点；二手住宅销售价格环比下降 0.4%，降幅与上月相同。

其中，上海、合肥新建住宅价格环比上涨 0.7%，成都、宁波环比上涨 0.6%，西宁环比上涨 0.5%，北京环比上涨 0.4%。二手房方面，北京、深圳环比涨幅分别达 0.9% 和 0.6%，南京、上海也分别上涨 0.5% 和 0.4%。

贝壳研究院市场分析师刘丽杰表示，1 月房价整体跌幅收窄，上涨城市个数增多，这是市场底部修复的表现。其原因一方面是防疫政策优化，居民观望情绪减弱；另外，行业限制性调控政策优化、房贷利率降低，有助于降低购房成本、促进住房需求释放。

刘丽杰表示，近期市场带看量持续回升，2 月前两周贝壳重点 50 城二手房日均成交量较 1 月同期增长约 90%，业主预期继续改善，预计后期楼市价格将进一步走稳。

中原地产首席分析师张大伟表示，1 月房价终于出现“小阳春”迹象，但二手住宅同比还有 54 个城市处在下降区间，这意味着，在房地产政策调整下，市场还在寻底过程中，依然需要警惕购房者信心不足等带来的风险。

（据经济参考报）