

一手交钱一手交房 现房销售还有多远

中新网2月12日电(中新财经记者 左宇坤)“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。

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?

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,在售和潜在供应量非常大,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销售模式’。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出。

尝试升级,有何不同?

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。

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吁着。但某省会城市的一位房地产销售对中新财经表示,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,能买到的现房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,也因此推行起来难度较大。

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。

多地已此前进行过尝试。2014年,上海市黄浦区五里桥街道一拍卖地块的出让预合同中提出“该地块内建成房屋不得预售,须以全装修现房销售”;2022年,福建福州在一宗地块的土拍中要求,该宗地按现房销售实施,规划房屋竣工验收之后,竞得人方可申请房屋销售手续。

“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?

“烂尾楼问题,本质上是预售资金监管不严所致,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,为各地现房模式的推进创造更好的条件。”严跃进说。

安宁市一季度 签约12个重点项目

2月8日,安宁市委经济工作会暨2023年度安宁市招商引资项目建设大会举行。会上,12个项目签订投资协议,投资金额超百亿元。

2022年,安宁市经济呈现平稳增长、稳中向好的良好发展态势,地区生产总值完成661.89亿元,增长5.5%;固定资产投资完成376.8亿元,增长11.5%;社会消费品零售总额完成181.81亿元,增长4.7%;地方财政总收入完成232.44亿元,增长6.5%。在昆明市“当好排头兵”大竞赛中,年度综合排名昆明市第2位。

大会对中石油云南石化有限公司、云南天安化工有限公司等一批综合实力强劲、规模优势明显、经济贡献突出的166家企业兑现奖励资金,共计1884.6万元。对中石油云南石化有限公司等50个“安宁市高质量发展贡献奖先进集体”、鲍永忠等100名“安宁市高质量发展贡献奖先进个人”给予表彰。

会上,安宁市政府与中国铜业有限公司等多家企业集中签约12个项目投资协议,项目涉及工业、仓储物流、总部经济等多个领域,投资总额超百亿元,吹响了安宁市全面加快云南县域社会主义现代化先行区建设进程的号角。

本报记者 杨质高

阳宗海一季度 集中开工18个项目

2月10日,昆明市阳宗海风景区举行2023年第一季度项目集中开工仪式,18个重点项目集中开工,总投资58亿元。

此次集中开工的是阳春景秀、阳宗海自然教育基地、云白药植物提取及配方颗粒产业平台、产业园区“源网合储充”一体化、产业园区孵化中心、阳宗海流域农村环境综合治理项目(三期)等18个建设项目,涵盖先进制造、现代商贸、文化旅游、现代农业等多个领域,总投资58亿元,年内计划完成投资21亿元。

据了解,产业园区“源网合储充”一体化项目,计划利用阳宗海风景名胜区党政机关、企事业单位、学校、工业厂房等闲置屋顶,采用“自发自用、余电上网”“总体规划、分期实施”模式,新建122兆瓦屋顶分布式光伏,屋顶面积约120万平方米,项目建成后,年发电量14711.6万千瓦时。

阳宗海党工委书记、管委会主任杨泽松说,2023年,阳宗海将认真贯彻省、市“大抓产业、主攻工业”的部署要求,紧盯全年目标和一季度任务,秉承“项目为王”理念,切实为项目建设、投产达产做好全周期、全过程服务,助推项目建设跑出“加速度”,为投资客商营造一流营商环境,全力推动项目建设,合力打造更多精品工程、示范工程。

本报记者 杨质高 实习生 张淑钰



生态宜居美丽春城 本报记者 张彤 摄