

各地积极探索推进现房销售



上海市黄浦区508-514街坊地块上海壹号院项目施工现场。近年来，上海市大力实施城市更新、老旧小区改造，让“老房子”变成更宜居的“好房子”。新华社记者 方 喆摄

前不久，河南省信阳市住建局发布《关于加强商品房预售管理工作的若干措施（试行）》要求今后新出让土地开发的商品房，一律实行现房销售。“现房销售”话题再次引发关注。什么是现房销售？推进现房销售面临哪些挑战？对房地产市场有哪些影响？

政策陆续出台

现房销售，是指房地产开发企业将已竣工验收合格、具备法定交付条件并可直接办理产权登记的商品房向市场出售的行为。购房者在交易完成后，即可获得房屋的实际占有和使用权，通常能迅速完成产权转移。与之相对应的是期房销售，即商品房预售制度，是指开发企业在项目建设完成前，预先向社会销售尚处于建设阶段的商品房。购房者依据规划设计、合同约定等要素进行购买决策，并在未来约定的时点接收房屋。

清华大学城市治理与可持续发展研究院副研究员李栋表示，现房销售以“所见即所得”为主要特征，购房者面对的是已建成的实体房屋，能够直观评估质量、环境与配套，交易风险相对较低，尤其能规避项目烂尾、重大规划变更或货不对板等风险。期房销售则具有不确定性，购房者需承担自购买至交付期间可能出现的开发商资金链断裂、工程延期、质量瑕疵、承诺不符等多重风险。

近年来，多地积极探索推行现房销售，相关配套支持政策也在不断完善。据中指研究院不完全统计，2022年末以来，全国多地出台现房销售相关政策。安徽提出有力有序推行商品房现房销售，指导支持合肥、芜湖做好试点工作；湖北荆门今年4月首批试点项目中的一个项目入市，商销售罄，住宅签约超八成，另一项目竣工在即，认购率近九成。另有多地出台现房销售配套支持政策，如江西赣州多区县延长现房销售项目土地出让金缴纳期限，江西九江多区县对购买现房销售项目的购房者进行契税补贴，山东多地提高购买现房的公积金贷款额度。

此次信阳发文明确在中心城区新出让地块推行现房销售，也是近期全国首个明确全面落实现房销售的城市。文中明确按“新老有别”的原则执行，即已取得施工许可证的项目仍按老办法申请预售许可；文件印发后新取得施工许可证的项目，需达到主体封顶方可申报预售许可；文件印发后新出让土地开发的商品房，则一律实行现房销售。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，信阳现房政策立足三项具体目标，即化风险、去库存和控增量。此次信阳提出一律实行现房销售，具有深厚的市场基础和精心考虑，

是立足新形势而设立的工作目标。

仍需综合考量

对开发商而言，期房预售能够加速资金回笼，降低财务成本，是其实现高周转运营模式的关键。现房销售则要求开发商承担项目全周期的资金投入，直至竣工销售方能回收，资金成本与时间成本均显著提高。

业内人士表示，目前现房销售在市场上的占比稳步提升，并非单一因素作用的结果，而是政策导向、市场逻辑与行业发展阶段性特征共同塑造的趋势，是房地产市场在经历快速发展周期后，向更为成熟、稳健、注重风险控制和购房者权益保障阶段演进的必然体现。

李栋表示，近年来，针对房地产市场风险，尤其是预售资金监管缺位及项目交付困境，中央及地方政府的政策导向日益明晰。从“保交楼、稳民生”的底线要求，到将现房销售纳入“房地产发展新模式”的顶层设计，政策信号强烈，“安全交付”已成为购房决策的核心权重因子，推动了市场对现房产品的偏好。

对行业而言，在库存量大的地区试点现房销售，有助于控制供应规模，改善市场供需结构，加快去库存，也有利于房地产发展新模式的构建。中指研究院政策研究总监陈文静表示，现房销售模式下，房企为了吸引购房者，在项目规划、设计、施工建设等环节将更加注重品质，从而推动产品品质提升。现房销售更加考验企业的产品力，高产品力、强品牌力的企业未来发展机遇或将更大。

数据显示，今年一季度，新建商品房中现房销售面积占比达36%。“近年来，不少省份及城市出台了现房销售的政策，带来新房销售比例提升。”麟评居住大数据研究院首席分析师王小媞说。

不过，现房销售仍有许多现实问题需要考量。陈文静表示，首先，由于现房销售时间节点较期房销售模式更靠后，房企销售回款也较当前更晚，较为考验房企资金情况；其次，现房销售一定程度会影响新房供应规模，对于部分库存量较小的地区来说，更需要把控推进节奏和力度；最后，现房销售对金融机构的资金要求也将提升。

58安居客研究院院长张波表示，长远来看，现房销售全面铺开需兼顾金融、土地、监管等多维度配套改革，平衡风险防控与市场稳定。应坚持用试点方式推进，避免“一刀切”，优先在供需稳定的城市的优质板块推进，同时考虑增加在土地拍卖中设置现房销售比例，并可考虑对现房销售项目减免相关税费，以提升



开发侧参与度。

未来走向何方

我国房地产市场区域差异较大。在一二线核心城市推行现房销售的条件相对成熟，但在广大的三四线城市，其市场基础、地方财政结构、居民购买力等因素与大城市迥异，期房在满足基本住房需求、维持市场供给方面短期内或仍有其存在空间。

有力有序推行现房销售，意味着循序渐进、因城施策。“目前，多数城市采取的是提高预售门槛、试点推行、新老划断等温和过渡策略。这反映了对市场平稳过渡的重视，以及对不同能级城市市场承受力差异的认知。”李栋说，未来一段时间，将是现房和期房并存的时期，期房预售制度很快退出市场的可能性小，但期房在商品房市场中的主导地位将持续削弱，房地产市场将逐步向“现房主导、期房为辅”的格局演变。

广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，为了鼓励向现房销售转型和过渡，各地可能会出台相关政策。同时，即便是期房项目，在严厉的预售资金监管框架

下，在合规的按揭贷款投放条件下，其缩短资金回笼周期的效果也在下降，期房和现房的差距在收窄。

观察全球主要经济体的房地产市场，并无统一的“最优”销售模式，而是呈现多元化特征，但普遍趋势是加强对预售行为的规范与购房者权益的保护。比如，美国新房销售实质上接近“现房销售”或“准现房销售”，购房款项通常置于第三方监管账户，按工程进度或在最终交付后才转给开发商。欧洲国家也普遍要求预售资金得到监管，并设有完工担保机制，且现房销售占比比较高。日本在经历早期无序预售

后，实行“有限预售与现房并行”模式，东京等核心区域现房公寓销售占比已超过六成。李栋表示，现房还是期房，关键在于如何通过制度设计有效控制预售风险。随着市场成熟和法制健全，即便保留预售，其风险敞口也会被大幅压缩，或者引导市场自发倾向于风险更低的现房及准现房交易。建设适应人民群众期待的“好房子”，更好满足刚性和改善性住房需求，通过制度完善，强化对购房者权益的保障，是推动房地产市场从高速增长向高质量发展模式转变、逐步走向成熟市场的必由之路。

免税城成了4A级景区

本报记者 王伟



棠湾的夜空。三亚国际免税城市场部推广经理陆皓然表示，三亚国际免税城旅游区以极具差异化、个性化、多元化的游览景观，绘就了三亚文旅的多元画卷，激发了文旅消费新活力。

三亚国际免税城旅游区能吸引海内外消费者竞相前来，除了体验式购物场景外，离岛免税政策不断更新也是重要原因。自2011年实施以来，海南离岛免税政策持续加码。免税额度从每人每年5000元逐步提升至10万元，并取消次数限制。2025年年底前海南全岛封关运作后，免税政策将进一步优化，为景区发展提供制度红利。据海口海关统计，今年“五一”假期三亚离岛免税销售额达3.23亿元，占全省63%。

中国旅游集团中免股份有限公司副总经理周领军表示，三亚国际免税城自2014年开业以来已累计接待游客超9200万人次，已成为海南

旅游消费的“超级IP”。下一步，在业态创新方面，景区将进一步打破传统免税店的单一购物模式，构建起“商业+文旅”的复合生态。在服务方面，对标国际一流标准，拟增设多语种智能导览系统、跨境支付便捷通道，探索“即购即提”“即购即退（税）”“线上预订线下自提”等模式，同时还将扩建生态景观，打造滨海休闲步道和亲子游乐区，提升游客舒适度。在区域联动方面，将与三亚凤凰机场、邮轮母港等交通枢纽合作，推出“机场提货”“邮轮免税”等创新服务。通过会员权益互通、联合营销等方式，推动全域旅游发展。随着海南自贸港建设的深入推进，这座集购物、旅游、文化于一体的“免税商业”景区，将按照“文、商、体、旅、康”深度融合的发展定位，构建多元化、差异化、特色化、品质化的新场景和消费业态。



6月4日，贵州省黔西市素朴镇返乡创业园一家线材连接器生产企业车间，工人正在赶制订单。近年来，黔西市在部分乡镇（街道）创办返乡创业园，通过内外联动在返乡创业园建设了一批“微工厂”“微车间”，帮助当地群众在家门口就业增收。史开心摄（中经视觉）