

“一手交钱一手交房”，现房销售还有多远？

“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。”日前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

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。

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。

“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。”这位房地产销售表示，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。

多地此前已进行过尝试。“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。

“鼓励”到“试点”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。

“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。(中新网)

炒期货炒成果农！ 300多万斤苹果砸手里 目前正日夜加班网上出售

本想抄底，却意外被迫交割了几百万斤苹果实物……最近，期货大V林先生和他的朋友有点儿心塞。2月10日，期货圈内传出期货多头通过网上卖苹果的消息，其货源正是由郑商所交割而来的苹果期货。对

此，当事人林先生回应称，“1000万斤也就是5000吨，去年12月苹果期货合约总共才有这么多交割量，所以不会是我个人交割这么多。一个公司只有500吨的额度，也就是100万斤。我们是几个朋友，一共

四个公司，总共交割了1500吨，也就是300多万斤。”

据了解，目前他正带领公司日夜加班销售这批苹果。据悉，截至记者发稿，林先生已销售出65吨。

当事人回应：抄底没抄成，被迫接下300多万斤苹果现货

据报道，虽然期货市场交割方式有现金交割、实物交割两大类，但实际实物交割在期货合约总量中占的比例很小。苹果期货平时实物交割量单月基本都只有几百吨，历史上最多的单月交割数量记录也就只有一千多吨。

对于一下子交割了这么多的实物，林先生坦言，“这种情况确实比较少见，期间遇到了很多‘见鬼’的事情。本来是想抄底，可后来想平仓也平不掉了。”

他回忆，2022年12月

业内人士：头一次见

据报道，此次事件之所以能够获得圈内关注，还在于大V将动辄以数百吨计的大宗交割品，化整为零面向C端销售。这在国内期货市场上并不多见，尤其是农产品期货。

“之前有一些做期、现业务的机构，交割实物后通过现货市场出售，但是主要集中在一些钢材等工业品，将农产品拿到网上售卖还是头一次见到。”国内一位期货公司高管表示。

记者在林先生发布的苹果销售微信店铺看到，显著标有“交割果”字样的整盒装苹果，以88元/箱销售。销售页面标明，“苹果期货交割果，果径大于80mm，交割地烟台，7斤/箱”，前8888箱

份，苹果期货价格跌到了8000元/吨以下，已经低于种植成本。由于觉得这种低价不可持续，他和朋友本着抄底的思路进了场。

林先生告诉笔者：“结果由于预期不乐观，现货贸易商以及投机商在临近交割之时都拼命砸盘，苹果期货价格已经不正常了，此时多头如果平仓，将面临不少的亏损。我算了下自己的成本，低于苹果的平均拿货价格，所以就决定接货。”于是，林先生前往交易所交割苹果现货。

“后来才知道，这些空单是著名的百亿私募敦和资管交割给我的，苹果实物的品相很完美。”对于交割的现货具体数量，知情人表示，“实际上只有300多万斤，并没有网传的1000万斤那么多。”

眼下最大的问题就是这300万斤苹果现货要怎么处理。林先生和他的朋友有电商渠道，但从未接触过生鲜类商品，也有一些担忧，“虽然现货苹果的成本较低，但是水果毕竟保鲜期不长，若不能出手，还是会砸在手里。”

还可领券立减28元，最终以60元/箱到手。

“期货交割果在市场上一般是买不到的，线下超市和电商能买到的果都是三级果，但交割产品80%都是一级果和二级果。”林先生称，交割苹果就像经过选美，直径都要在80毫米以上，水分和甜度都需要经过专门仪器检测，颜色也要好看，不能有斑点等，目前他售卖的价格已经比同类型产品低了很多。

据他介绍，“交割果”这个品牌是朋友很早就注册的，这次他和其他朋友都用了这个包装。不过目前打包分装的场地和设备都是临时搭建出来的。目前他们在水果市场和大的商超都在铺

货，还有一些知名水果品牌也愿意接货。

(每日经济新闻)

