

# 多省明确试点现房销售 新房“即买即交付”或加速落地

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。

接受记者采访的多位业内专家表示,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,预计部分省市开展试点也是由点到面逐步展开,再不断扩大覆盖面。



## 出于保交楼、增信心需要



“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

客研究院院长张波告诉记者,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。

## 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。

(证券日报)

## 调降存量房贷利率 呼声高涨 专家建言 可分档采取优惠措施

始于去年下半年的提前还贷潮,近期热度再次升高。不少银行网点预约提前还贷都得等上至少一个月,引发这场热潮的原因是多方面的,包括存量房贷与新增房贷之间利差较大、居民投资收益下降等。在这场提前还贷潮愈演愈烈的同时,关于调降存量房贷利率的呼声也日渐高涨。

招联金融首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼表示,适度降低存量房贷利率,有助于减轻居民住房消费负担,减少居民提前还款行为,促进房地产市场健康平稳发展,提振居民扩大消费的意愿和能力。

“当前,存量住房贷款面临银行维持收入与购房者希望减少支出之间的矛盾,银行缺乏足够动力降低存量房贷利率,但在购房者大量提前还贷的情况下,不同地区根据当地实际情况灵活调整存量房贷利率,逐步缩窄存量房贷与新增房贷之间的利差,或有利于缓和提前还贷现象。”中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静对记者表示。

不过,下调存量贷款利率并非易事。中国银行研究院研究员叶银丹表示,过去不同时间的购房人的存量房贷利率差异较大,若一刀切地等额下调房贷利率,容易带来各种套利空间;若制定差异化下调政策,又容易带来新的不公平,易在执行层面引发新的问题。

在董希淼看来,金融管理部门可以加强对商业银行的指导,通过市场利率定价自律机制引导银行降低存量房贷利率。比如,对利率过高的存量房贷利率提供额外打折或减少加点等优惠政策,逐步缩窄存量房贷与新增房贷之间的利差。

在具体的操作上,董希淼建议,对2023年1月1日存量房贷利率仍然高于5%的,可分为三档,分别采取优惠措施:利率高于6%,打8.5折或减100个基点;利率高于5.5%的,打9折或减60个基点;利率高于5%的,打9.5折或减30个基点。为方便执行,对存量房贷不区分首套、二套,只按利率高低进行调整。对有逾期记录的借款人,原则上不享受优惠措施。允许各银行在上述基础上,适度增加优惠幅度。

需要注意的是,存量房贷利率下调也将不可避免地压缩银行的利润空间。董希淼表示,考虑到银行近年来加大向实体经济让利、利润增长压力较大,上述措施执行期限可暂定为3年,3年之后视情况再定。同时,金融管理部门可通过市场利率定价自律机制引导银行降低存款利率,降低负债成本,延缓息差缩窄、盈利下滑等压力。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,从缓解“提前还贷潮”角度考虑,当前有必要适度下调存量房贷利率。在金融支持房地产“16条”落地、房企融资环境明显改善后,接下来为推动房地产市场尽快实现软着陆,通过引导5年期以上LPR适度下调,降低居民房贷利率是关键所在。

(证券日报)

