

现房销售或将“跨”出一大步

今年1月,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”。今年2月,河南省提出,以郑州、开封为试点,积极探索预售制度改革和现房销售。此后,湖南省、山西省也开始探索现房销售试点。9月,雄安新区宣布取消商品房预售,实行现房销售,实现“所见即所得、交房即交证”。

房地产市场进入调整期后,老百姓购买期房的风险问题越来越突出,一些购房者甚至觉得买期房一“坑”接一“坑”。由此,取消商品房预售制度,实行现房现售的呼声也越来越高。而9月,雄安新区宣布取消商品房预售,实行现房销售,实现“所见即所得、交房即交证”,也让购房者看到了现房现售的曙光。



一手交钱 一手交房

当下,不少购买期房的业主都有些“焦虑”,他们最关心的还是其购买的楼盘能否如期保质收房、拿证。这其中管住钱——预售资金,非常关键。

近期,一些人在网上留言询问其购买的商品房预售资金是否进了监管账户,资金使用是否有异常,资金余额能否支撑到房屋完工?

对此,首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池认为,房屋预售资金监管增加了企业融资成本,因此个别企业便想办法逃避监管。未来,还应该更多采用市场管理手段监管商品房预售资金。另外,期房出现的问题应该从信用体系、住房质量法规体系建设等方面来解决。

商品房预售源起于香港,20世纪90年代,内地住房制度改革初期,引入了商品房预售制度,为房企融资提供了支持,提升了资金使用效率,也进一步促进了商品房市场发展。购房者也可以更低的价格购房。但与此同时,购房者也面临更多风险。

一段时期内,房企快速扩张,高杠杆、高周转、高负债的“三高”模式成为一些房地产企业发展的

典型模式。持续通过高周转追求市场规模,也导致部分房企债务规模过大,隐藏着资金链断裂风险。房企不能准时交房、交的房不对板、烂尾楼等情况时有发生,明显影响购房者的信心和预期。

近年来,实行商品房现售制的呼声越来越高。中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华表示,随着房地产行业迈入新发展阶段,行业亟须新发展模式,尤其是进入存量时代以后,房产市场进入了“买方市场”,购房者拥有更多话语权,推动着市场主动选择现房销售,推进现房销售是民心所向。

“相比于预售制,现房销售更符合大众对商品房销售的期望,‘所见即所得’更符合购房者的置业意愿。”中指研究院市场研究总监陈文静表示,现房销售也利于保障楼盘项目品质,对项目工程质量提出了更高要求,有效避免虚假宣传、质量瑕疵、延期交付、烂尾等风险。这也更考验企业的产品力,高产品力、强品牌力的企业未来发展机遇更大。

陈文静表示,从市场来看,现房项目整体占用企业自有资金时间拉长,成本增加,可能使现房项目的价格高于同类型期房项目。

她也谈到,对于房企而言,现房销售模式下,若项目建成后销售不及预期,前期投入资金的回收及偿还贷款将面临巨大压力,这也将倒逼企业更加尊重市场供求规律,审慎拿地,科学决策。

从房地产行业来看,现房销售模式下,房地产开发企业的高周转模式难以为继,现房销售有助于降低开发企业的资金杠杆。

易居研究院总监严跃进认为,雄安新区正在探索“新型住房制度”,推进“现房销售+精装交付+交房即交证”模式是其中一个重要内容。这种模式对于购房者有积极作用,其购房的便捷性明显增加,购房款支付后,就可以直接入住且有不动产权证,这样就使得购房的权益得到极大的保障。在他看来,这一模式不仅适用于雄安,也适用于全国其他城市。相较于其他区域,雄安新区作为国家级新区,且为从“零”开始的全新建设区,由于一系列政策加持,推动现房销售的政策可以实施得更加彻底,这也将为其他城市提供经验借鉴。

赵秀池认为,雄安新区现房销售对其他地区有一定借鉴意义,但能否实现,能否推广,还有待市场检验。

多地土地“限价”取消 将对市场产生一定积极影响

多地土拍规则出现调整。根据中指研究院监测,近期已有成都、济南、合肥等地相继落实“取消土地限价”,中指研究院市场研究总监陈文静表示,这对土地市场情绪和房地产市场均将产生一定积极影响。

据监测,近期已有成都、济南、合肥等地相继取消土地限价,如9月26日,成都宣布中心城区商品住宅用地实施“竞地价”拍卖,新出让土地所建商品住房由企业根据市场情况自主定价。10月9日,济南市自然资源与规划局发布公告,对即将竞拍的济自然规划告字(2023)9-1号、济自然规划告字(2023)10-1号两批土地的竞买规则做出调整,新公布的挂牌文件显示,土地最高限价取消。

“8月底以来,中央及各地一系列政策密集出台,对房地产市场情绪产生积极带动,其中北京、上海、广州等核心城市新房销售数据在9月中下旬出现上升,政策效果有所显现。但多数城市市场热度持续性显得不足,全国房地产市场销售规模整体仍处低位,土地市场低迷态势未改,仅优质地块保持一定热度。”陈文静认为,短期来看,取消土地最高价限制对土地市场情绪和房地产市场均将产生一定积极影响。

“让地价回归市场,一定程度上有利于提振土地市场情绪,尤其是热点城市及核心片区,后续或有更多城市跟进,但当前土拍情绪扭转仍依赖销售端恢复程度,在销售尚未出现持续性、实质性转暖下,对于大多数城市而言,土拍规则调整带动市场效果或有限。”陈文静说。

她进一步分析表示,部分地区地价限制取消之后,优质地块地价或有所上涨,进而带动房价出现上涨预期,对当前“稳房价”“稳预期”亦将产生积极带动。

(中国证券网)

现房销售试点的“朋友圈”逐渐扩大

随着雄安新区提出取消商品房预售,更多地区也在期待商品房现售可以更广泛地推广。

但业内人士认为,当下,商品房预售仍是我国商品房销售的主流模式。不少房企的资金链都较为紧张,多家房企的债务虽然展期,但资金压力仍然较大,实行现房销售的难度较大。

但一个可喜的变化是,现房销售试点的“朋友圈”正在逐渐扩大。今年1月,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”。今年2月,河南省提出,以郑州、开封为试点,积极探索预售制度改革和现房销售。不久前,湖南省、山西省也开始探索现房销售试点。

“未来现房销售或是探索行业新发展模式的重要方向。”陈文静表示,整体来看,未来商品房预售制度改革或将成为新发展模式的重要内容,但在金融配套政策到位以及解决部分核心城市可能出现的供给断档问题之前,全面推行现房销售的可能性较小,预计短期仍将通过在核心城市的部分项目进行试点或者在部分地区小范围落地执行的方式推进。

“不能把期房销售一棍子打死。”赵秀池认为,商品房预售与现房是两种销售方式,也有相关法律保驾护航,应由市场自发选择。期房销售的优势在于,期房预售资金是房企低成本的融资渠

道,对购房人而言,通过购买期房可以锁定较低的房价。在当前楼市状况下,“一刀切”地实现现房销售,恐怕会使房地产行业雪上加霜。

买房对于每个家庭来说都是大事,如何规避风险保障权益?有购房者建议,在购房协议期内设冷静期。还有人建议,严格规范达成退房协议后的退款周期,杜绝开发企业故意长期占用首付款的行为。

贝壳研究院首席分析师许小乐也谈到,商品房预售制度本身不必然导致问题,关键是要做好预售资金监管,严格按照节点发放资金,防止资金被挪用。

(中国青年报)