

各地积极探索推进现房销售



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。

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权和使用权,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,购房者需承担自购至交付期间可能出现的开发商资金链断裂、工期延期、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进商品房现房销售,指导支持合肥、芜湖做好试点工作;湖北荆门市今年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口及项目交付困境,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,带来现房销售比例提升。”麟评居住大数据研究院首席分析师王小婧说。

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。在一二线城市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、因材施教。“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。

广东省城乡规划建设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,且现房销售占比较高。日本在经历早期无序预售阶段后,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”,更好地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。李方

观察

政策优化、利率调整 央地出实招降购房成本

近日,为促进住房领域消费,湖南省住建厅联合其他部门出台了《湖南省促进房地产市场平稳健康发展若干措施》。据悉,这是湖南省自2018年之后,时隔7年再次出台省级层面促进房地产市场平稳健康发展的政策文件。

其中,多项措施涉及降低购房成本,以提升购房者购买力。例如,对购买首套、二套新建商品住房的,鼓励给予一定比例的契税补贴(契税补贴政策可以叠加),并可给予一定额度的货币或面积补贴;合理提高购买新建商品住房的公积金贷款额度上限,将二孩、三孩且子女未成年家庭贷款额度,分别在现有额度上限基础上再提高不低于20%、30%。

除湖南外,全国已有多地出台了降低住房购买门槛的政策。6月7日,深圳印发了《深圳市提振消费专项行动实施方案》(以下简称《方案》)。其中,为了降低租房购房成本,《方案》提出,扩大住房公积金使用范围,对本市范围内购买住房符合条件的,可申请提取一次住房公积金用于支付购房首付款;缴存职工本人及家庭成员在本市范围内无住房,并自2025年11月1日起两年内提取住房公积金用于支付房租的,每月可提取额从申请当月应缴额度的65%提高至80%。

5月下旬,上海同样发布了《上海市提振消费专项行动方案》,提出“扩大住房公积金适用范围,探索优化住房公积金使用政策,落实灵活就业人员缴存、提取和使用住房公积金的实施办法”,旨在通过优化住房公积金政策,进一步降低购房成本,释放住房消费潜力。

“热点城市对稳定房地产市场全局意义重大,这类城市外来人口和新市民众多,刚性住房需求潜力巨大。在当前居民收入、就业预期仍有提振空间的情况下,降低住房消费门槛成为政策发力的关键方向。”广东省城乡规划建设住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析说。

值得一提的是,在购房补贴、契税减免等政策实施的同时,房贷政策也在优化。日前,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布了新一期贷款市场报价利率(LPR),5年期以上LPR为3.5%,较前下降10个基点,迎来2025年以来首次下调。

此外,公积金贷款利率下调0.25个百分点,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.1%和2.6%。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,通过降低首付比例、下调房贷利率、延长贷款期限等方式,能有效减轻购房者资金压力,推动住房消费潜力释放。“虽然从表面上看,此次调整带来的房贷利率下调幅度有限,但事实上,近年来随着LPR的降息、银行基点的减少,以及‘认房不认贷’等政策的调整,购房成本已发生了本质性的变化”。

事实上,自2019年以来,5年期以上LPR已从高点的4.85%持续下调至当前的3.5%,累计降幅达135个基点。

严跃进强调,2019年房贷利率多处于“加点”周期,部分城市首套房贷利率可达5.84%(LPR基准4.85%+99BP),而2025年多地房贷利率已步入“减点”区间,部分城市首套房贷利率低至3%(LPR基准3.5%-50BP)。根据上海易居房地产研究院测算,按100万元等额本息30年期计算,2019年利息总额达112万元,目前利息则降至52万元,利息总额减少了60万元,降幅达54%。

“贷款利率下调,让我们的贷款压力减轻了不少。”深圳的郭先生5月购置了一套总价900多万元的二手房,这是他购买的第二套房,目前还在办理贷款手续阶段。郭先生仔细算了一笔账:他和爱人两人的公积金贷款可以贷100万元,利率下调后,月供大概可以少还130多元;LPR下调后,房贷月供可以少还300多元;两项加起来,月供降低了近500元。

除了贷款利息支出降低外,郭先生坦言,如果不是贷款首付比例调整,即便贷款利率下调,他也难以购入第二套住房。据了解,近年来,经过几轮调整,深圳首套房首付比例已从高点50%降至目前的15%,二套房首付比例从70%的高点降至目前的20%,购房者的首付门槛明显降低。

“对于购房者而言,政策调整带来的不仅是购房成本的降低,更是购房信心的提升。”严跃进说,随着各项政策持续优化,购房者的经济负担显著减轻,使得刚性和改善性住房需求得以释放,为房地产市场的回暖回稳提供了有力支撑。梁倩

资讯

今年前4个月全国新开工改造城镇老旧小区5679个

住房和城乡建设部发布的数据显示,今年前4个月,全国新开工改造城镇老旧小区5679个。2025年,全国计划新开工改造城镇老旧小区2.5万个;分地区看,今年前4个月,河北、重庆、辽宁、上海、浙江、湖北等6个地区开工率超过50%。

据了解,2019年至2024年,全国累计开工改造老旧小区28万个,惠及居民4800万户,超过1.2亿人,共改造提升各类老化管线36万公里,增设停车位387万个,建设养老、托育等各类社区服务设施7.8万个。

住建部相关负责人表示,住建部将在完成“十四五”城镇老旧小区改造任务的基础上,继续深入推进这项工作,重点做好小区内老化管线改造,消除安全隐患。开展建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修,小区环境及配套设施改造建设,小区内建筑节能改造,支持有条件的楼栋加装电梯,改善群众居住条件和生活环境。

近期,多地针对老旧小区改造陆续出台支持性政策。广东省明确,扎实推进老旧小区改造,2025年新开工改造老旧小区不少于600个,启动2.65万台住宅老旧电梯更新。扩大保障性住房供给,用好专项债券支持城市收购存量商品房用作保障性住房政策。上海市则提出,加快构建房地产发展新模式,建设安全、舒适、绿色、智慧“好房子”。扩大美丽家园综合修缮范围,滚动推进老旧小区更新改造。宗河

北京土拍单日成交超130亿元 海淀两宗地块受关注

6月5日,北京土地市场共成交4宗地块,总成交金额达130.6亿元,范围涵盖海淀、石景山、昌平三区。其中,北京金隅集团股份有限公司以及中建壹品投资发展有限公司(以下简称“中建壹品”)摘得海淀区宝山村2宗地块,成为市场关注焦点。

与此同时,继通州区联合招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”)共同开发八里桥地块后,贝好家(北京)置业有限公司(以下简称“贝好家”)再度出手,与多家房企组成联合体,以底价获得昌平北四村地块,加码北京市场的意图更加明确。

此次成交的4宗地块中,最受瞩目的当属海淀区宝山村0016、0017两宗。其中,经过多轮现场竞价,0016地块最终由中建壹品以27.78亿元成交,楼面价约5.51万元/平方米,溢价率1.76%;0017地块最终由金隅集团以33.64亿元成交,楼面价约5.6万元/平方米,溢价率1.48%。

“从位置上看,成交的2宗海淀区地块交通便捷,距离地铁6号线廖公庄站步行距离约700米;临近西五环人口约800米。教育配套方面,规划中明确将配建一所九年一贯制学校,目前拟引入首都师范大学附属中学教育资源。”中指研究院土地市场研究负责人张凯表示,宝山村地块核心价值体现在其稀缺的5环内区位、明确的教育资源引入计划以及相对合理的价格梯度。

此外,石景山区西黄村地块则由中海企业发展集团有限公司以底价45.23亿元摘得,成交楼面价约2.75万元/平方米;昌平区北四村地块由越秀地产股份有限公司等房企和贝好家组成的联合体以底价23.95亿元摘得,成交楼面价约3万元/平方米。整体来看,本轮供地延续了北京今年以来的“稳量提质”的出让节奏,拿地企业以央企、国企和品牌民企为主。陈潇

公司

融资环境回暖 房企5月份发债总额同比增长23.5%

随着房地产市场趋向止跌回稳,房地产企业的融资环境也有所回暖。中指研究院最新发布的数据显示,2025年5月份,房企债券融资总额为288.8亿元,同比增长23.5%。

从融资结构来看,5月份,房地产行业信用债融资111.7亿元,同比增长5.8%,占比38.7%;ABS(资产支持证券)融资177.1亿元,同比增长38.1%,占比61.3%。

“近年来,房企的融资环境相对宽松。房企风险的收敛也在客观上推动了房企融资环境的改善。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,此外,房企融资环境回暖还得益于政策支持下房地产销售数据的好转。

在融资规模上升的同时,房企的整体融资成本也在走低。从融资利率来看,5月份房企债券融资平均利率为2.35%,同比下降0.43个百分点,环比下降0.41个百分点。

中指研究院企业研究总监刘水表示,房企融资成本下降,一方面是因为当前宏观政策对楼市、房企支持力度不断加大,5月份降准降息落地,也带动了房企融资成本的进一步下降,减轻房企融资压力,优化

债务结构;另一方面,5月份发债房企以央企为主,其信用资质较好,融资优势突出,带动融资成本结构性走低。

值得关注的是,房企也在积极化债,今年以来,已有多家房企债务重组取得新进展。例如,旭辉控股(集团)有限公司(以下简称“旭辉控股”)、金轮天地控股有限公司(以下简称“金轮天地”)、融创中国控股有限公司等房企境外债重组已基本获债权人通过;深圳市龙光控股有限公司(以下简称“龙光控股”)等房企则发布债务重组方案,力图推进债务优化工作。

旭辉控股本次重组预计将使公司境外债务减少约52.7亿美元,约占投票计划债权总额的66%。此次重组将显著缓解流动资金压力,并为公司提供可持续的资本结构,助力未来发展。

金轮天地债务重组计划已获得所需的大多数计划债权人批准,公司将继续寻求法院对计划的批准及认许。

龙光控股也计划对原重组方案进行优化调整。新重组方案下,标的债券29项原始增信资产将分别用于全额转换特定资产选项、资产抵债选项中的以物抵债模式和

288.8

亿元

中指研究院最新发布的数据显示,2025年5月份,房企债券融资总额为288.8亿元,同比增长23.5%。

信托抵债模式以及全额留债选项,最大限度盘活增信资产,保障公开市场债务偿付。未来,房企的融资环境还有进一步改善的空间。根据国家统计局公布的数据,2025年前4个月,房企开发到位资金同比下降较上年已明显收窄,但仍在下降通道中。

“房企融资环境得到实质性改善尚需市场进一步企稳复苏。”刘水表示,当前重点城市新房销售整体环比增长,同比基本持平,未来市场进一步复苏将有效提振行业投资信心。从房企融资意愿和能力来看,市场复苏、项目加快去化也将带动房企投资需求增加,进而从意愿和能力两方面同时提振融资端。张梦逸