

多省明确试点现房销售 新房“一手交钱一手交房”还有多远？

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。

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销售方式。58安居客研究院院长张波表示，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。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

四省明确表态试点现房销售

◆1月31日，山东省住房和城乡建设工作会议召开，会议提出，逐步提高预售门槛，鼓励有条件的地方先行先试，开展现房销售试点。

◆2月6日，在安徽省住房和城乡建设工作会议上，安徽省住建厅相关负责人透露，2023年安徽将因地制宜开展现房销售试点。

◆2月6日，四川省政府关于印发《聚焦高质量发展推动经济运行整体好转的若干政策措施》的通知中提出，支持有条件的城市开展商品房现房销售试点，积极推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

◆2月7日，河南省住房和城乡建设工作会议召开，会议明确，今年将进一步规范商品房预售资金监管，逐步提高预售门槛，以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售。

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，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日公开出让的一宗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，更多的城市仍将采取预售制。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。 据证券日报

上市公司业绩预告“变脸”频发

同花顺数据显示，截至记者发稿，已有近30家A股上市公司修正过预报的2022年业绩，其中有余家上市公司在修正业绩后，出现业绩“变脸”情况。而“变脸”原因不一，包括重大诉讼、经营突发变故、计提大额减值等，还有公司修正业绩是因为此前业绩预告不符合规定或出现“乌龙”事件。业内专家建议，针对上市公司业绩预告“变脸”等不准确行为，应加强监管，并进行相应处置。

2月10日晚间，ST中捷发布2022年度业绩预告修正公告。公告显示，在修正后，ST中捷预计2022年度归属于上市公司股东的净利润将出现亏损，预计亏损4亿元至4.2亿元，同比减少18.81%至22.68%。而公司今年1月披露的业绩预告中，预计2022年度归属于上市公司股东的净利润区间为盈利450万元至670万元，公司业绩出现腰斩。

ST中捷并非首例。去年12月2日，“果链”公司歌尔股份发布2022业绩修正公告显示，经修正后，公司预计2022年度归属于上市公司股东的净利润区间由去年10月份预计的盈利406096.79万元至470217.33万元（比上年同期增长-5%至10%）变为盈利170988.12万元至213735.15万元（同比下降50%至60%）。公司前后预告净利润变化幅度-63.64%至-47.37%，业绩由预盈变为预减。

同花顺数据显示，截至目前，A股市场已有近30家公司修正了此前预报的业绩，其中，包括ST中捷、歌尔股份在内，共有十余家上市公司出现业绩预告“变脸”情况。在这些修正2022年业绩预告的公司中，仅有少数如奥普光电等几家公司上调业绩预期，绝大多数均是对业绩预期进行了下调。

据经济参考报

白|杰|品|股|新高

问：周二沪指高开，盘中窄幅震荡，收盘上涨，你怎么看？

答：市场周二缩量震荡，沪指创出年内收盘新高，盘面上个股涨少跌多，贵金属、中药板块表现较好，北上资金净流入约6亿元。截至收盘，两市涨停23只，跌停1只。技术上看，沪深股指均收于5日、10日均线之上，两市合计成交9140亿元环比萎缩；60分钟图显示，各股指均收于5小时均线之上，60分钟MACD指标仍保持金叉状态；从形态来看，尽管“阴阳相见K线”继续，但市场仍保持着震荡向上的走势，沪指作为当前最强的指数，日线MACD指标也即将重新金叉，一旦此指标修复完成，后市必将率先刷新年内新高，进而带动其他股指走强，本周能否完成值得期待。期指市场，各期指合约累计成交、持仓均减少，各合约负溢价水平整体明显缩减。综合来看，徘徊中震荡向上符合当前市场资金面情况，后市期待更多资金面利好。

资产：周二按计划持股。目前持有华创阳安(600155)99万股、新希望(000876)38万股、红宝丽(002165)145万股、越秀资本(000987)88万股、好太太(603848)18万股、曼卡龙(300945)12万股、丽人丽妆(605136)18万股。资金余额2293959.74元，总净值33553059.74元，盈利16676.53%。

周三操作计划：越秀资本、华创阳安、丽人丽妆、好太太、曼卡龙、红宝丽、新希望拟持股待涨。 胡俊杰

2023年“便民办税春风行动”启动

四川再推出18条便民措施

华西都市报讯(记者 刘旭强)2月14日，记者从国家税务总局四川省税务局获悉，日前，2023年四川“便民办税春风行动”已正式启动，这也是税务部门连续十年开展“便民办税春风行动”。

今年，“便民办税春风行动”将以“办好惠民事·服务现代化”为主题。四川税务部门聚焦持续深化“放管服”改革、优化营商环境，将推出首批18条便民办税缴费服务措施，主要围绕诉求响应提质、政策落实提效、精细服务提档、智能办税提速、精简流程提级、规范执法提升6方面。

具体而言，在诉求响应提质方面，组织开展纳税人缴费人需求大征集活动，深入开展“税直达”试点，探索推出精细化服务产品。

为提高税务政策落实质效，四川税务部门将深化与科技等部门的数据共享合作，针对涉及重点企业所得税优惠政策的企业提供分类辅导服务。聚焦群众切身涉税需求，进一步拓宽个人所得税汇算清缴优先退税人员范围。

着力提档升级精细服务，除了继续深入开展“补链助企”活动外，四川税务还将探索为自然人优先提供智能应答服务，组织全省税务系统青年志愿者常态化开展“可视答疑”直播。

在智能办税提速、精简流程提级、规范执法提升三方面推出了诸如建立健全全国统一税务可信身份账户体系，丰富数字人民币应用场景等智慧智能措施，以及开发上线个人养老金扣除填报功能和优化企业所得税政策风险提示服务等，以充分满足缴费人纳税人多元化需求。

依据四川工作实际，税务部门还将于今年推出大企业税收事前裁定服务。四川省税务局大企业税收服务和管理局局长蒲建春表示，今年，四川税务启动探索大企业税收事前裁定，“点对点”为省内大企业提供确定性政策服务。此举能有效解决大企业在重组、破产、并购等重大事项上的涉税难题，为大企业消除潜在的税务风险，提高税法遵从。

税务系统连续十年开展“便民办税春风行动”，已累计推出54类197项523条创新服务措施，此次新行动新措施的纵深推进，也将税费服务深层次地推向更精细化、更智能化、更便捷化的发展新阶段。