

| 法讯观察

全国多地陆续出台政策支持现房销售

“现房时代”呼唤监管制度转型

长期以来，商品房预售制在助力行业发展的同时，也因交付风险、品质不符等问题广受诟病。在此背景下，全国多地陆续推进“现房销售制”。相关数据显示，自2022年末以来，全国已有超30个省（市）试点现房销售及出台相关支持政策。从预售制到“现房销售制”，政策的转变既回应了民众对住房权益保障的需求，也为房地产行业转型指明了方向。

预售制弊端日益凸显加速现房销售转型

近日，住建部部长倪虹在《推动房地产高质量发展》一文中提到，要推进（商品房）现房销售制，实现所见即所得，从根本上防范交付风险。

南京大学法学院金俭教授在接受采访时表示，商品房预售制在我国房地产业起步以及房地产业高速发展时期发挥了重要的作用，不仅有效缓解了开发商的资金压力，缩短了项目从开工到入市的周期（无需等待全部竣工即可销售），也减轻了购房者一次性付购房款的负担。然而，随着房地产市场的发展，预售制的弊端日益凸显。购房者面临楼盘烂尾、资金挪用、交付不符等诸多风险，合法权益难以保障。因此，现房销售制是行业转型的大势所趋。

在首都经济贸易大学赵秀池教授看来，市场由卖方市场转为买方市场，房价下行压力增大，购房者通过预售购房难以享受增值收益，反而可能承担贬值风险。此外，开发商经营困难导致的交付延迟、质量问题频发，社会公众希望推行现房销售的呼声愈发强烈，相关政策制度也因此加速转型。

以全链条监管机制保障现房销售

对购房者而言，预售模式可能遭遇楼盘烂尾、房屋质量“货不对板”、居住体验大打折扣等问题。“现房销售制能否有效化解这些购房风险”成



图片由AI生成

为民众关注的焦点。

对此，金俭认为，现房销售以“所见即所得”为主要特征，购房者能够实地查验房屋质量、户型布局与配套设施，对所购房屋有更准确的理解和把握，从而有效规避项目烂尾、重大规划变更等风险，同时也可以缓解政府的保交楼压力。现房销售制的实行，需要强化房屋质量权威监测部门的职能作用，建立“事前预防—事中抽检—事后复核”全链条监管机制。通过标准化检测流程与智能化监测技术，提升工程质检效能。同时，还要加大对工程质量违约行为的惩戒力度，明确处罚梯度与刚性标准，对偷工减料、违规变更等严重违约行为实施“高额罚款+信用拉黑+行业禁入”联合惩戒，并建立违约行为公示与追溯机制，形成“不敢违、不能违”的约束环境，切实筑牢房屋质量安全底线，更好地维护购房人的合法权益。

赵秀池则表示，现房销售并不能完全规避风险，尤其是在市场经济条件下，房价是由供求关系决定的，会因为供求关系变化而波动。购房人即使购买的是现房，也可能面临着房价下跌的风险。此外，房屋质量与宣传不符等问题在现房销售中仍可能出现。一旦发现质量问题，购房者可依据《民法典》和购房合同，通过协商、投诉、诉讼等途径维权。但针对当前存在的购房人维权周

期长、执法不到位等问题，有必要优化相关法律救济渠道，简化维权流程，建议由住建部门和消协成立房地产消费维权专家委员会，由专家进行鉴定，给出纠纷调解建议，督促开发商尽快拿出解决方案，解决房屋销售纠纷。

对继续实行预售的项目应加强资金监管

尽管现房销售被视为未来方向，但全面实施仍面临诸多挑战。金俭表示，现房销售将显著增加开发商资金压力，可能推高房价，延长开发周期，土地供应、出让方式、付款条件也需相应调整。即便推行现房销售制，开发商仍可能通过其他名目提前收款，变相延续预售逻辑。因此，建议对继续实行预售的项目加强资金监管与审批严格性。

赵秀池告诉记者，全面实现现房销售“不太可能”，预售制与现房制或将长期并存。销售模式应由企业根据市场行情来决定，在楼市低迷期，现房销售可能增多；而在市场向好时，预售仍具吸引力。如果要推行现房销售，需为开发商提供更多低成本融资渠道，以缓解资金压力、稳定房价。而对预售资金应实施差异化监管，对信用良好的房企放宽额度，对信用差的房企从严控制，可以通过公开招标选定监管银行，并建立动态考评机制。（记者 朱非）



扩大免税店品类提供网上预订服务

近日，财政部等五部门印发《关于完善免税店政策支持提振消费的通知》。“通知”明确，进一步扩大免税店经营品类，新增手机、运动用品、非处方药、宠物食品等热销商品。此外，支持免税店提供网上预订服务，允许旅客在市内免税店预订后在口岸进境免税店提货。（朱非）

图片为AI生成



| 扫码读

20款智能终端产品侵权涉及人脸智能锁等用品

近日，工信部信息通信管理局发布《关于侵害用户权益行为的智能终端通报》，共发现20款智能终端存在侵害用户权益行为，涉及儿童电话手表、人脸智能锁等多款常见家居用品，存在的问题主要包含违规收集人脸信息、强制自动续费等。

扫描下方二维码查看存在问题的智能终端名单。（朱非）



| 第三眼

鼓励退休医务人员参与医养结合服务

建立退休医务人员参与医养结合人才资源库，搭建服务平台；

鼓励医疗卫生机构身体状况良好的退休且具备相关执业资格的医生、护士参与其中；

依法依规开展诊疗、康复、护理、安宁疗护、检查检验、营养健康、心理健康等服务。

11月4日，国家卫生健康委、民政部等5部门发布《关于开展银发医养行动的通知》。

“通知”明确，选取北京、江苏、重庆等10个省（自治区、直辖市）作为银发医养行动重点省份，建立退休医务人员参与医养结合人才资源库，搭建服务平台，利用人才服务机构、行业学协会等开展退休医务人员招聘、推荐使用等服务，推进供需有效对接。

“通知”要求，参与人员需满足医疗卫生机构身体状况良好的退休且具备相关执业资格的医生、护士和具备相关卫生专业技术资格的药师、技师等医务人员，及行政管理人员等条件。服务范围方面，依法依规开展诊疗、康复、护理、药事、安宁疗护、检查检验、营养健康、心理健康、健康教育、健康管理等服务，以及业务培训、质量控制、教学科研、机构管理、顾问咨询、志愿服务等。

（朱非）



扫描二维码关注