

推进现房销售制：楼市回归居住本质的制度变革

10月31日，有媒体报道称，近日出版的《〈中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议〉辅导读本》中刊登了住房和城乡建设部部长倪虹题为《推动房地产高质量发展》的署名文章。倪虹在文章中表示，要改革完善房地产开发、融资、销售制度。在商品房销售上，推进现房销售制，实现所见即所得，从根本上防范交付风险；继续实行预售的，规范预售资金监管，切实维护购房人合法权益。

这一消息迅速引发舆论广泛关注。第一财经、中国基金报、红星新闻、海报新闻等媒体介入报道。

2025-10-31 13:04:00 星期五

【倪虹：全面落实推动房地产高质量发展的重点任务】

财联社10月31日电，近日出版的《〈中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议〉辅导读本》中刊登了住房和城乡建设部部长倪虹题为《推动房地产高质量发展》的署名文章。倪虹表示，要全面落实推动房地产高质量发展的重点任务：一是优化保障性住房供给；二是促进房地产市场持续健康发展；三是改革完善房地产开发、融资、销售制度；四是实施房屋品质提升工程；五是实施物业服务质量提升行动；六是建立房屋全生命周期安全管理制度。

图片来源：财联社

此外，11月1日，话题“推进现房销售制”登上抖音热榜；话题“推进现房销售制实现所见即所得”登上微博热榜。这一话题在社交舆论场中的高热度展现出民众对“现房销售”制度的高度期待。



网民普遍对现房销售制度表示期待。如有网民表示，希望能够迅速普及这一销售模式，降低烂尾楼风险，避免购房人“房钱两空”；还有网民认为，推动现房销售能够督促开发商提高房屋质量，减少消费者维权损失；还有网民呼吁对

商业地产开发活动进一步予以规范，推动房地产市场良性发展。

“现房销售”重构购房权益保障，“烂尾楼”将成过去式

过去数年，房地产市场部分项目资金链断裂导致的烂尾楼问题，不仅让大量家庭的“安居梦”破碎，在全国各地引发了持续的舆情动荡，甚至引发线下的群体矛盾，给社会稳定带来潜在风险；与此同时，“烂尾楼”风险带来的民生压力也让“保交房、保民生、保稳定”的政策目标也一度成为全国多地地方政府的重中之重，给地方政府执政带来压力与挑战。

而烂尾楼的风险根源就在于预售制下资金监管漏洞，购房者“先交钱后收房”的模式使其权益缺乏有效保障，一旦出现房地产资金断裂、项目失控的情况，便会引发信任崩塌，进而引发成负面舆情的连锁反应。对此，住建部强调推进现房销售制 实现所见即所得，正在从制度层面重塑买卖双方的权利平衡，将风险转移至开发商端，使“一手交钱、一手交房”的传统交易逻辑回归楼市。这种转变不仅减少了烂尾楼纠纷，更通过实体呈现倒逼房企注重建材标准、户型设计等细节，推动住房品质实质性提升。

舆论苦“期房”已久，“现房销售”成民之所向

可以说，住建部推进现房销售制的举措，正是对民众核心诉求的精准回应，彰显了鲜明的民意导向。长期以来，预

售制下“样板间与实物不符”“交付标准缩水”“资金被挪用”等问题频发，购房者对“所见即所得”的住房消费需求日益强烈。针对民众的这一普遍诉求，全国多地已经逐步开展政策试点。今年以来，河南信阳、湖北荆门和湖南邵阳等地已先后按“新老有别”的原则推动现房销售政策落地，维护购房人合法权益。

房地产市场：构建更可持续的运行机制

从行业发展规律来看，推行现房销售制已是房地产市场转型的大势所趋。随着市场供求关系从供不应求转向总体平衡，买方市场特征日益明显。据“中指研究院”9月29日发布的《2025年三季度中国房地产市场总结与趋势展望》，2025年1—8月，全国商品房销售面积、销售额同比降幅较去年明显收窄，但二季度以来降幅有所扩大。其中，**现房销售持续好于期房**，占比升至35.4%。2025年1—8月，商品房期房销售3.7亿平方米，同比下降11.8%；现房销售2.0亿平方米，同比增长11.7%。从占比来看，1-8月现房销售面积占总销售面积的比重为35.4%，较2024年全年提升4.6个百分点。

占比持续攀升印证了市场的自然选择。同时，现房销售倒逼房企从“快建快销”转向精细化运营，对企业资金实力、产品品质提出更高要求，有助于淘汰资质薄弱企业，推动行业向高质量发展转型。随着融资制度完善与监管体系健

全，可以预见，现房销售将逐步取代传统预售制，成为房地产市场健康发展的重要支撑。

结语

房地产长期以来兼具民生属性与金融属性，现房销售制的推进更加强化了房地产行业在民生福祉上的定位。通过防范交付风险、提升住房品质，政策回应了民众“住有所居、住有宜居”的核心诉求，减少了因房产纠纷引发的社会矛盾。未来，相关政策有待持续根据现实情况顺势而为，因时而变，用更加健全的配套政策、更加完善的监管手段、更加灵活的政策工具，共同推动房地产行业有序、良性发展，为民众“安居”创造更好的政策环境。