

学者：确保预付款不被滥用 加强资金监管有助化解烂尾楼现象

新加坡国立大学房地产与城市研究院院长程天富指出，新加坡购房资金必须存入项目专属的监管账户，根据工程进度发放，此外，通过公开透明的流程和有力的监管，确保资金不被滥用。

中国特稿



陈婧 上海特派员
jingchen@sph.com.sg

“以后谁有钱谁建房，没钱没实力的别建了，不能把包袱甩给老百姓和社会。”

中国烂尾楼停贷潮发酵半个多月后，经济学家任泽平撰文呼吁取消商品房预售制，直言这种“对购房民众不公平”的制度已经过时，今后应改为现房销售，“一手交钱，一手交房”。

在中国推行近30年的商品房预售制，近年引发的争议有增无减。过去一个月来，全国各地数百个楼盘业主因担心项目烂尾，停止向银行支付房贷，再度将预售制推上舆论风口浪尖。有人将预售制视为烂尾楼的万恶之源，也有人认为它只不过是代罪羔羊。

商品房预售，指的是房地产开发商在商品房建成之前，将期房预售给买家。这样的销售方式最早出现在香港，后来在中国大陆逐渐推广。1994年，中国官方颁布《城市商品房预售管理办法》，允许开发商“将正在建设中的房屋预先出售给承购人”，确立了预售制的合法性。

据任泽平统计，去年通过预售制售出的期房面积达15.6亿平方米，占商品房销售总面积的87%。预售制已成为中国商品房最主要的销售方式。

新日等亚洲多国广泛应用 预售制优点显而易见

新加坡国立大学房地产与城市研究院院长程天富接受《联合早报》采访时指出，预售制在新加坡和日本等多个亚洲国家均被广泛应用。这类销售方式的优点显而易见：它降低开发商的融资成本，缩短现金回笼周期，也减少了楼盘施工期间的价格波动风险。

程天富说：“对于规模庞大、投资高昂的中国房地产项目，预售制尤其重要，它帮助开发商解决了现金流问题，也让购房者以更低的价格置业。”

不过，随着烂尾楼现象加剧，近年来取消预售制的呼声逐渐高涨。今年中国“两会”（全国人大、政协年会）上，就有多名人大代表建议以现房销售取代预售制。

全国人大代表、江西省住房和城乡建设厅厅长卢锡说，当前预售制度下，购房人预付的购房款，包括首付款和银行按揭贷款等，一次性全额转入房企名下的预售资金账户。一旦出现项目

烂尾等问题，将给购房人造成巨大损失，还会引起社会纠纷和不稳定问题。

相比之下，新加坡买家在购买预售期房时，无需一次性按揭全额房款。一般上，买家支付20%的首付款后，根据工程进度分期付款，例如在完成地基后支付10%，整体框架建成后支付10%，隔墙搭建后再支付5%等。

程天富介绍，新加坡购房资金必须存入项目专属的监管账户，根据工程进度发放。“工程进度不是由开发商说了算，而是要由获认证的建筑工程测量师（quantity surveyor）和建筑师核实签字后，银行才会发放资金。通过公开透明的流程和有力的监管，确保资金不被滥用。”

事实上，中国也要求预售资金全部进入监管账户，由监理单位签字后按照工程进度支出。但业内人士披露，由于执行监管不到位，银行提前放款给房企、项目资金被挪作他用的情况并不少见，由此埋下项目烂尾的隐患。

广东中原地产项目总经理黄韬受访时说，香港和新加坡楼市成熟，加上市场规模较小，监管难度相对较低。相比之下，大陆不同区域楼市发展悬殊，在市场供需稳定、管理较为规范的一线城市，极少出现烂尾工程，三四线城市则成为烂尾楼重灾区。

“过去市场火爆时，楼盘一推出就热卖，资金周转很快，即便有乱象也被掩盖。这两年经济



被指已经停工三年的上海泰禾项目，原本在2021年3月就应该交房，200多名业主7月13日联名宣布停止还贷。（彭博社）

下行，楼市需求疲弱，问题接连三地暴露出来。例如开发商挪用项目A的预售款去开发项目B，一旦项目B卖得不好，项目A的工程款跟不上，就不得不停工。”

当高速发展的楼市踩下急刹车，建立在预售制基础上的高周转、高杠杆模式失灵；长期紧绷的资金链断裂，导致项目施工中，买家被迫停供房贷，银行资金安全受损……整体经济疲弱的大环境，让中国房地产市场多年发展中的痛点一一暴露，多米诺骨牌效应的风险也正逐渐扩大。

中国银保监会本月初两度就停贷潮发声，并指处理好当前问题，是实现房地产模式“新旧转

换”的重要契机，这被部分舆论解读为楼市从预售制向现房销售转型的信号。

若马上改为现房销售 将加剧开发商资金压力

程天富分析，若是马上改为现房销售，将加剧开发商资金压力，加大资金链断裂风险。另一方面，楼盘供应量将急速下降，由此引发房价飙升，短期内无助于缓解中国楼市困局，反而可能酿成新的不稳定因素。

“预售制在多个国家广泛推行，证明它存在的合理性。与其取消预售制，更应该加强对开发商和银行监管，确保资金用在该

用的地方。”

银保监会新闻发言人、法规部主任慕相本月21日在一场发布会后接受媒体提问时回应，是否该取消期房预售关乎整个房地产新模式，国家会统筹考虑这个问题。“这不仅仅涉及金融监管政策，还需要住建部、人民银行等多个部门统筹政策协调。”

黄韬认为，取消预售制不能一刀切，可以分步走。“当前中国大部分城市仍以新房交易为主，预售制对维持市场稳定仍发挥重要作用。当部分城市二手房交易占据主流时，可以逐步取消预售制，改为‘一手交房、一手交钱’。”