

# 商品房预售制度该不该取消

在商品房预售制度下,对于购房者而言是先交钱再拿房,存在很多不可预料的因素和风险。若房地产开发商资金管理不善,其所开发楼盘可能最终会变成“烂尾楼”,给购房者带来重大经济损失。因此,现房销售是大势所趋。但从短期来看,如果取消房地产预售制度,会带来供应量短期锐减,不利于市场平稳运行。因此,必须在房价平稳周期内逐步实现现房销售

近日,广东首个商品房现房销售试点项目龙华山金茂府在深圳正式亮相。同时,中山市国土局网站显示,在10余起土地拍卖中,城市住宅用地出让要求以“出让后实行商品房现房”为前提条件。一时间,对于是否应该取消商品房预售制的讨论又火了起来。

有观点认为,现房销售制度可以有效降低购房者购房风险。但也有有人认为,取消商品房预售制度会降低住房供给量,增加资金使用成本。有利有弊的商品房预售制度是否应该继续?现房销售制度是否应该全面推广?对此,记者采访了众多业内专家。

## 多地试点现房销售

10月19日,合肥市房地产管理局发布了《关于加强新建商品房现房销售管理工作的通知》,鼓励支持房地产开发企业实行新建商品房现房销售。

《通知》指出,为深化商品房预售管理,探索建立新建商品房现房销售备案制度,房地产开发企业在新建商品房现房销售前,应当到房地产行政主管部门办理新建商品房现房销售备案手续。优化、简化备案手续,减轻企业运营成本,鼓励支持房地产开发企业实行新建商品房现房销售。

实际上,探索和取消商品房预售制度的不止合肥一座城市。今年4月底,福建住建厅就要求,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,直至实现现房销售。

此外,还有很多城市实行过住宅封顶销售、现房销售试点。2016年,杭州、南京、苏州等城市土拍时的现房销售要求被认为与抑制楼市过热有很大关系。有统计数据显示,2016年8月份至2018年7月份,南京先后拍出67块现房销售地块。苏州从2016年9月份至今,累计出让了超过130宗住宅用地,其中有约70宗要求现房销售,占比超50%。

## 预售制度有利有弊

房地产预售,在过去一二十年中是非常普遍的现象。有关统计数据显示,我国80%至90%的商品住宅都是采用预售方式。商品房预售制加速了整个建设资金周转,提高了资金使用效率,降低了资金使用成本。我国发展住房市场化以来,预售制度客观上对房地产市场的繁荣发展起到了关键作用。

然而,商品房预售制度也存在一些弊端。在商品房预售制度下,对于购房者而言是先交钱再拿房,存在很多不可预料的因素和风险。例如,如果遇到开发商偷工减料,建造劣质工程,可能购房者拿到的是不合格房子。更严重的情况是,遇到房地产下行周期,若房地产开发商资金管理不善,其所开发楼盘可能最终会变成“烂尾楼”。

“当下,房地产市场出现的各种质量问

题基本都与预售制度有关。虽然,预售制度加快了房企的销售节奏和建设数量,是房地产行业快速发展的基础条件之一,但对购房者来说,因为保障度太低,存在各种不确定风险,由此产生的大量纠纷经常让购房者付出不小的代价。”中原地产首席分析师张大伟说。

广东连越律师事务所合伙人黄罗平表示,与商品房预售制度相关的纠纷有四大类,第一类是没有取得预售证就开始卖房,有的开发商为了资金快速回笼,未取得预售证,很多行为并未在职能部门的监管之下;第二类纠纷是面积差距问题,预售合同与实际面积不符,特别是公摊面积小于图纸,购房者可能面临利益受损;第三类纠纷是逾期交房,由于开发商资金链问题,对工期把握不准问题等,导致交房时间没有按合同约定;第四类纠纷是逾期办证问题,交楼时间逾期将直接影响购房者办理房产证。

此外,在实践中还存在商品住房开发期间发生设计变更,但开发商并未主动通知购房者,导致购房者拿到的房子“货不对版”。

黄罗平认为,商品房预售制度客观上还会加大司法部门的工作量,给购房者带来一定的风险。对于按揭买房的购房者而言,如果开发商资金链断裂,购房者不仅要还银行贷款,还会面临拿不到房子的悲惨处境,但现房销售可以有效地避免这些纠纷,减少消费者的风险。

## 取消预售影响几何

对于应该预售还是应该现房,尚存很多争议。如果取消预售,将会对楼市产生怎样的影响?

黄罗平认为,预售制度能够实现高周转,提高房地产开发速度。但是,如果取消预售制度,会造成开发商资金链紧张,开发周期变长,进而减少住房供给量。

对于消费者而言,现房销售最为安全。“从法律上讲,取消预售对购房者非常有利,能够避免预售房屋的不确定性,减少纠纷,保障购房者的资金安全。”黄罗平说。

张大伟认为,现房销售是大势所趋。但从短期来看,如果取消房地产预售制度,会带来供应量短期锐减,不利于市场平稳运行。因此,必须在房价平稳周期内实现现房销售。

恒大研究院副院长夏磊认为,预售过渡到现房,与市场环境息息相关。市场不好时,即使早早拿到预售证,房子也不一定卖得出去,有很大可能要等建成现房才能卖出去。市场好的时候,才能体现出商品房预售制的资金回笼优势。值得注意的是,市场好的时候,有些房企会主动实施现房销售政策,因为现房定价会更加合适。所以,预售还是现房,不能政策打转向盘,一下子猛改,应该由企业根据市场情况自主选择。

夏磊表示,在房企资金链偏紧的情况下,房地产预售仍将是主流,这符合行业惯例和发展规律。选择现房销售还是预售应视具体情况而定,不应该搞一刀切。

相关专家表示,无论是实施商品房预售还是现房销售,都应该以维护良好的市场秩序为根本。特别是实行预售制度时,开发商更应该秉承诚信原则,按照合同约定及时交付房屋,应趋利避害,维护市场稳定,促进市场平稳健康发展。 本报综合消息

## 调控不放松 房企加速融资补缺口

新华社北京10月30日电(记者梁倩)近日,住建部发布《中共住房城乡建设部党组关于巡视整改进展情况的通报》,要求坚决落实“坚持房子是用来住的,不是用来炒的”定位,坚决遏制投机炒房,加大分类调控、精准施策力度,加快推进住房制度建设。

业内人士表示,“投机者”习惯了持续上涨的房地产市场,一旦出现平稳,就开始期待政策宽松。但种种政策表明,中央遏制房价上涨的决心不会发生改变。但需注意的是,调控难以转向的背景下,高杠杆、高负债的房企即将迎来集中还款期,资金压力不可小觑。

## 住建部给出“定心丸”

近日,针对经济下行压力加大可能促使政府放松房地产调控的言论,多位权威人士回应,中央遏制房价上涨的决心不会发生改变。

上述人士表示,房地产调控不会半途而废,前功尽弃,不会允许任何放松原已建立的调控政策体系、任由房价上涨的做法。

对此,住建部更是给出“定心丸”。住建部表示,“坚持房子是用来住的,不是用来炒的”定位,加大分类调控、精准施策力度,加快推进住房制度建设。加快建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制。推进形成租购并举的住房制度。保持调控政策连续性稳定性,落实地方主体责任。

中原地产首席分析师张大伟表示,最近关于放松限购、限价、信贷利率等方面的房地产谣言集中释放。部分城市出现了房闹现象,这很大程度上是因为投资投机需求比例高的原因导致。而调控不会放松,一方面,现阶段房地产市场只是涨幅放缓,远远未到全面下行的地步。另一方面,7月31日的73字房地产定调,对整体房地产调控的定位出现变化。

## 调控仍在“打补丁”

据中原地产研究中心统计数据显示,年内全国房地产调控次数约405次,较2017年同期上涨近80%。

近日,深圳市规划和国土资源委员会印发《深圳市建设用地开工竣工管理办法(试

行)》,通过对开竣工期限、违约原因认定及处理原则、违约金缴交基数、监管职责等内容进行明确规定。业内人士表示,深圳新政实际上从供给侧规范房地产市场,从根源上改善囤地、开发商捂盘等情况,有助于扩大住房市场供给。

此外,合肥发布《关于加强新建商品房现房销售管理工作的通知》,强调坚持和深化商品房预售管理,探索建立新建商品房现房销售备案制度。河北发布《关于建立健全房地产开发领域违法建设防控治理长效机制的若干意见》,坚决根治房地产开发违法占地、违法建设、违法销售的顽疾。兰州下发关于严格经济适用住房销售管理的通告,明确规定房产中介不得擅自代理销售经济适用住房。

张大伟说,虽然房地产调控政策边界效应持续递减,但整体看,最近房地产调控最大的特点依然是政策“打补丁”、市场“管秩序”。

## 房企融资“活血”

张大伟表示,房地产调控不放松,房企资金回款将明显减速,在此背景下,2018年四季度,房地产企业最重要的工作将是融资。

10月以来,碧桂园、泰禾、中海、越秀、云南城投、万科等多家房企集中发行债券融资。29日,万科、阳光城、华侨城等多家房企披露融资计划,主要用于项目开发及补充流动资金等。万科、华侨城公告坦言,该次超短融募集资金用于补充流动资金,偿还到期债务,包括银行保理融资、银行贷款和债券等。

值得注意的是,阳光城大股东已100%质押所持股票。包括嘉文投资、福建阳光集团、东方信隆等多个股东。除了股东所持股票被质押外,阳光城对其子公司担保额已高达1367.43亿元,超过原定担保计划的比例高达127%。

近几个月来,房企融资需求频现。2018年1至9月,仅信托、发债渠道,房企融资额就超过万亿元。究其原因,是集中迎来债券偿付还期。数据显示,房地产行业2019年全年到期偿付额多达3597.3亿元,同比增长近7成,其中明年一季度便迎来高达1043.3亿元债券到期。

## 30日A股市场反弹 证券股领涨各板块

新华社上海10月30日电(记者桑彤)30日,在证监会宣布加快推动三方面工作的效应下,A股市场出现反弹。证券股领涨各板块。

当日,上证综指以2538.57点开盘,上午震荡走高,午后高位盘整,最终收报2568.05点,较前一交易日涨25.95点,涨幅为1.02%。

深证成指收报7375.23点,涨52.99点,涨幅为0.72%。

创业板指数涨0.76%至1259.95点。中小板指数涨0.29%,以4923.80点收盘。

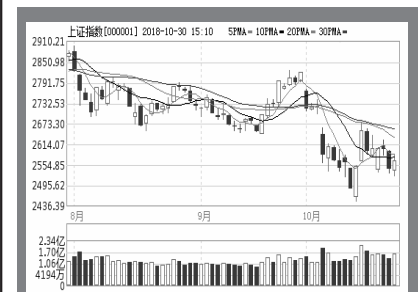
沪深两市个股涨多跌少,有2809只交

易品种收涨,658只交易品种收跌。不计算ST个股和未股改股,两市逾60只个股涨停。

板块概念方面,证券、机场、汽车零部件涨幅居前,涨幅都在3%以上;饮料制造、燃气、地面兵装跌幅较大,前两板块跌幅在1.0%以上。

当日,沪深B指涨跌互现。上证B指涨1.11%至269.57点;深证B指跌1.00%至856.46点。

## 深沪大势分析



### 本省股票昨日收盘

名称	收盘价	涨跌幅(%)	成交量(手)
顺利办	6.42	+3.72	147035
西部矿业	6.21	+1.47	236506
青青稞酒	11.47	+0.61	10393
正平股份	8.53	+0.47	90341
盐湖股份	7.47	+3.03	115261
青海华鼎	3.88	+1.31	13557
金瑞矿业	5.86	-0.17	9008
西宁特钢	4.03	+0.75	74003
青海春天	4.98	+0.68	18955

### 沪市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
精伦电子	3.25	10.17
莲花健康	1.95	10.17
哈投股份	4.24	10.13
天成控股	3.81	10.12
金晶科技	3.16	10.10
绿庭投资	4.04	10.08

### 深市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
新海宜	3.14	10.18
大连友谊	3.80	10.14
民生控股	4.79	10.11
国海证券	4.90	10.11
浙江世宝	3.93	10.08
凯龙股份	6.99	10.08

名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
安德利	15.82	-10.01	太平洋	2.97	125301
亨通光电	15.91	-10.01	包钢股份	1.58	52660
好莱客	16.18	-9.71	农业银行	3.84	102769
至纯科技	16.60	-9.29	中信证券	17.30	387820
德邦股份	18.19	-7.62	中国银行	3.74	65337
海澜之家	7.69	-7.01	西南证券	4.28	71364

**祁连双飞两日游 特价666元**  
 养生温泉、壮丽雪山、神圣寺庙,一价全含  
 联系电话:0970-7680723/7680726  
 更多信息,关注我们

**香格里拉 售票处 4328888**  
 飞机票、火车票、国内外旅游、签证、租车、订酒店