

# 预售房制度存废引争议 开发商资金实力受考验

从我国房地产业发展的实际来看，实行商品房房屋现房销售试点有一定的市场基础，调整预售制度也有必要。但是，取消预售制不是一朝一夕之功，不仅要综合考虑房地产市场，还要考虑开发商及政策制定的时间和配套措施。有关数据显示，目前期房占新房成交比例达70%，骤然取消预售制不利于房地产市场稳定。

近日，山东省副省长夏耕在山东省保障性安居工程和房地产市场调控工作会上表示，山东省将选择有条件的开发项目进行商品房现房销售试点。

山东或将实行现房销售试点的消息传出后，便引起了地产行业的震动，并再次引发对商品房预售制的讨论，预售房制度存废也成为热门话题。

## 预售房制度存废再起争议

早在1994年,《中华人民共和国城市房地产管理法》出台,提出了商品房预售制度。商品房预售制的初衷是解决房地产企业的资金难题,以利于企业进行房地产的开发和销售,所筹集的款项也用于相关的工程。购房者将全款交给房地产开发商,购房者买到的是期房。

但随着房地产行业的大发展,房地产项目的监管难度较大,开发商开始挪用预售资金,转投其他地方,烂尾楼屡见不鲜。

预售制之所以被购房者诟病已久,是因为开发商的开发项目可以从奠基开始就能获利,他们可以“拿图纸和样板间忽悠人”,“空手套白狼”。而很多购房者拿到房子之后,发现“完全不是那么回事”,房屋的质量和格局并不像自己想像的那样。更有开发商擅自修改小区规划、改变原有使用功能、夸大宣传配套,购房者却只能“任人宰割”。

随着房地产宏观调控的深入发展,取消预售制被列为未来可供选择的宏观调控储备政策之一。中国社科院发布的《中国住房发展(2012年中)报告》,曾提出适时取消期房预售制度。随之,这种政策预期被放大,8月2日,一则取消期房预售的消息曾“吓得”房地产股集体出现罕见暴跌。

但随后,“取消预售制度”的传言被住建部否定,房地产市场重归平静。不过,山东高调推出现房销售试点的意义重大。尽管此次山东省的现房销售试点还是未知数,相应的配套政策也不得而知,但与此前取消预售制的传言相比,山东省已经是向前迈了一步。

从我国房地产业发展的实际来看,实行商品房现房销售试点有一定的市场基础,调整预售制度也有必要。“山东规划采取商品房的现房销售试点,是取消或改进现行的住房预售制度的一种方式。”中国社科院金融研究所研究员易宪容认为。

## 取消预售需多方考虑

业内人士指出,如果取消预售制,首先需要法理上的更改,需要经过全国人大常委会常务委员会会议审议通过,重新修订《中华人民共和国城市房地产管理法》。

除此之外,要实行现房销售制度,还必须综合考虑相应的配套措施。“取消预售制度,施行现房销售,尚需要配套的政策、环境,也需要一段时间来过渡和配合。如果没有配套政策预先调节市场,马上取消预售那等于说是一个不具有执行可能性的‘谎言’。”同策咨询研究中心总监张宏伟认为。

也有业内人士指出,现房销售早已存在。中国严格执行限价、限购政策,一部分开发项目已经由预售转为

现房销售。

但是,“市面上符合现房条件、领取了销售证的楼盘,大多是卖不出去的房子。”一位开发商向记者透露,“我在唐山的一个地产项目,销售比较困难,干脆就直接领取销售许可证。城市的边远地区,即使是现房也卖不掉的楼盘也很多。”

因此,取消预售制不是一朝一夕之功,不仅要综合考虑房地产市场,还要考虑开发商及政策制定的时间和配套措施。有关数据显示,目前期房占新房成交比例达70%,骤然取消预售制不利于房地产市场稳定。住建部政策研究中心副主任王珏林也表示,要取消预售制,首先要考虑的是企业的融资渠道是否已经拓宽。

新制度要顺利运行,尚需要税费政策、土地市场、房地产企业等多方面的协调和磨合。“降低贷款及融资利率,减免相关领域税费,控制土地市场价格,企业则要通过管理、产品标准系列化、成本控制、融资成本等多方面考验,注重利润率赢利能力的提升。”张宏伟认为。

## 取消预售影响房价有限

山东的现房销售还没有公布具体的日期和细则,但已经引起业内的广泛关注。有人担忧,取消预售制,可能会减少市场供应,造成现房供不应求的局面。在博鳌房地产论坛上,中国房地产协会副会长、中国房地产开发集团总裁孟晓苏曾表示,取消预售制以后房价可能会暴涨。中国房地产业协会副会长朱中一也认为,取消预售制会造成房价的波动。

预收款资金对开发商而言格外重要,因为开发商在开发周期内不必支付融资利息,可以堂而皇之地拿着购房者的资金去做后期开发,甚至把这笔资金用于新项目的开发。易宪容称之为“单边风险承担机制”,购房者和银行承担风险,房地产开发商负责赚取利益。

取消预售制,实际上动摇的是开发商的资金链条。房地产开发企业需要垫付前期的工程建设资金,企业的资金压力增大,融资成本被抬高。现房销售增加开发商的融资成本,开发商必定会转嫁到购房者身上,从而抬高房价。

“从短期来说,如果取消预售制度,交易只能以现房形式进行,会使市场供应水平大幅下降。长期来说,预售制度取消,企业的资金来源减少投资能力下降,也会最终影响市场的供给能力。”万科在深交所投资者关系互动平台做出上述回答

预计房价将上涨的结论都基于一个考虑:取消预售制将影响房地产开发商的资金供应链。一般而言,新楼盘的开发资金中有四分之一为预收款。根据国家统计局数据,今年1至7月房地产开发企业本年到位资金50832亿元,其中定金及预收款12750亿元,占比超过25%。

但从消费者的角度来看,取消房地产预售制对房价的影响或许并不大。

“取消预售制度之后,短期内对房地产企业没有多大的影响;长期来看,会造成房价下降。”浙江民泰商业银行国际业务部总经理孙天宏告诉中国商报记者。在得出这一结论之前,他已经在杭州市房地产行业进行实地调研。

“现在看房子的人比较多,而真正买房子的人比较少,开发商现金流压力增大,长期以来房地产价格下降是必然的。”孙天宏认为。

易宪容也持有相似的看法。他认为,如果采用现房交易,房地产开发商要承担资金成本和商品房囤积风险,房价只能越卖越低。

(新华)

广告