



王永利：按揭贷款必须 回归本原



文/意见领袖 王永利



近期，因使用按揭贷款购买的在建住房（期房）不能按照购房合同约定期限交付，甚至所在楼盘实际上成为烂尾楼而无法交付，引发快速蔓延的群体性“停贷”事件（借款人联合声明在收到所购住房前，停止贷款本息按月偿还），直接将发放按揭贷款的银行卷入住房买卖纠纷之中，可能对银行规模庞大的住房按揭贷款带来很大风险冲击，全款预售与按揭贷款成为这一事件的争议焦点。

按揭贷款的严格含义

“按揭贷款”来源于英语的“Mortgage Loan”，其本意特指借款人以其签署合同准备购买的商品房作为抵押和偿还贷款本息的全部保证，在

住房合同金额一定比例内由银行提供的约定期限和还本付息方式的购房贷款（超出贷款限定比例的部分，需要借款人自己首先交付给售房者，并作为银行发放按揭贷款的前提条件，这也被称为“首付款”）。另外，由于住房按揭贷款期限较长（一般为 3-30 年），为保证抵押物的安全，防范重大损害风险，按揭贷款一般都要求相关房产在贷款期限内全程进行财产保险，保险金额不低于住房抵押总价值，并明确贷款银行为保险第一受益人，住房保单一般要托管在放贷银行。

按揭贷款与一般的抵押贷款相比，二者相同的是：如果借款人违约，放贷银行都可以按照合同约定处置抵押物，处置所得净款优先偿还所欠贷款本息，其超出部分应归还借款人。二者不同的是：如果处置抵押物的净收入不足以偿还所欠贷款本息，抵押贷款下，银行可以继续对借款人进行其他追偿。但按揭贷款下，不足部分则由银行承担损失，银行不能再对借款人进行抵押物之外的其他追偿，即按揭贷款的借款人对贷款本息只负有限责任。

由此，住房按揭贷款一般只能适用于已建成验收合格可以按照合同约定交付条件进行销售的成品房（现房）。在房屋没有建成并验收合格之前，开发所需要的资金应该由开发商负责解决，其中可以向银行申请住房开发贷款，也可以向购房者预收一定规模或比例的定金或预付款。这种情况下，资金借贷或往来的双方关系非常清晰，如果出现纠纷，责任也比较容易认定，合同约束相对较强。

按揭贷款在中国发生变异

1998 年开始，在国家全面深化住房体制改革、推动房地产作为重要产业加快发展的过程中，银行也借鉴国际做法，推出了住房按揭贷款，但实际运作中却出现了变异，形成了中国特色的按揭贷款。主要表现在：

一是住房按揭贷款并不是完全以作为抵押物的房产作为偿还贷款本息的全部保证，贷款银行在处置按揭房产净收入不能完全偿还借款人所欠贷款本息时，仍可以对其进行延申追索，并会因借款人不能偿还所欠贷款本息而被诉诸法庭、列入失信人黑名单等，使“按揭贷款”偷变成一般的抵押贷款。

二是从成品房（现房）按揭贷款，发展出“在建房（楼花、期房）按揭贷款”。开发商在商品房尚未建成验收合格之前，即可按照设计图、样板房和承诺的交房期限等进行全款预售，而非仅收取一定比例的定金或预付款。相应的，购房人凭借购房合同即可向银行申请住房按揭贷款并用于预付房款。由于银行对按揭贷款拥有对抵押物处置之外的追索权，银行对按揭贷款项下的在建房能否按时保质交付往往重视不够、对开发商的甄选和监管不严，也成为在建房全款预售及按揭贷款快速发展并积累相关风险的重要原因。

在建房全款预售及其按揭贷款的推出，实际上是由购房者为开发商提供了大量无息资金（形成委托代建），大大降低了开发商的资金成本和财务风险，并为银行按揭贷款利息收入以及政府房地产相关收入提供了来源，

使住房开发商成为银行和政府积极争取与支持的“香饽饽”，但却将风险更多地推给了购房者：开发商会采取一切可能的措施扩大房产预售，但在大量收到预售款后，却可能更多地用于扩大土地收储等领域，并为更多地占用这部分无息资金而放慢项目建设进程，甚至可能在住房质量和配套设施上偷工减料。一旦开发商不能按照合同约定按时保质地交付房产，分散而势弱的购房者其实很难保护好自己权益。

所以，国际上通常都严格控制在建房预售，一般不允许全额预售，只允许收取不超过房价 30% 的定金或预付款，并要求开发商或通过律师行在银行开立专户管理，只能用于相关房产的建设，不得挪作他用。

近些年，我国也在逐渐收紧在建房预售并加强监管，但到目前为止，基本上都是在预售房建设项目的主体结构封顶后，购房者即可在首付基础上申请按揭贷款，其支付的购房款（包括首付等）需要部分存放在指定监管账户，由住房建设管理部门和开户银行进行监管，根据施工进度分批次由开发商提取使用。由于从主体结构封顶到实际可以交房，往往需要 2-3 年时间，其中，购房者不可控因素很多，风险仍然很大。而在预售款的监

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_44301

