



刘晓春：香港与内地商品房 预售制比较及思考



意见领袖 | 刘晓春、肖蕾



内地与香港预售制比较

(一) 预售条件

香港获批《预售楼花同意书》须满足两个条件：确保地价已经全数支付；证明有能力支付所有“建筑费”。建筑费证明有三种方式，满足其一即可：①从银行处获得建筑费用贷款（存入信托专户，项目完工前不用还款）；或②银行贷款承诺书（银行向政府承诺兜底）；或③无担保贷款合约（由财务公司作出无担保贷款合约）。

内地获批《预售许可证》须满足三个条件：已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；持有建设工程规划许可证和施工许可证；按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

在香港，开发企业申请预售时，开发企业必须确保有足够资金完工，并通过信托专户实现破产风险隔离，保障资金安全。内地预售许可时，25% 的工程费用投入即可。

（二）建筑费管理

香港开发企业需在指定信托账户存入项目所需建筑费，且不能自由提取。建设过程中，开发企业凭“建筑师证明书”申请取回建筑费，确保款项用途必须为支付建筑费。

内地无此规定。建筑费主要为房地产开发贷款，房开贷发放银行会提出项目资金专户管理要求，对于资金的支出逐笔监督，保证用于项目建设。部分建设费为预售收入（约 30%），纳入预售资金监管账户管理。

相较之下，两地建设费使用方式与构成存在区别。香港建设费完全由开发企业筹措，通过信托专户管理，使用上引入第三方证明，对款项使用要求更加严格。内地建设费中房开贷通常不能全额覆盖，由销售收入补充，且资金账户不能实现破产隔离，实践中亦存在被查封情况。

（三）预售资金与按揭贷款

香港购房者签订购房合约时支付等同楼价 5%的订金（如有特别条款则额外支付），定金锁定在开发企业律师事务所的信托账户，直到项目完工确认交付后，开发企业才会收到款项。购房者在房屋完成建设并正式交付前才申请按揭贷款。

内地预售资金包括定金、首付款及按揭贷款等，涵盖全部购房款。购房者在购房合同网签后申请按揭贷款，按揭贷款作为预售资金存入监管账户。预售资金由开发企业与监管银行、监理单位三方签订监管协议的方式监管，开发企业项目建设过程中可以取用。

两地预售资金的构成、比例与按揭贷款使用时点存在较大差异。香港购房者按揭贷款在项目完工后才申请发放，预售订金比例也很低，预售订金和按揭贷款不作为建设费支出。而内地预售资金涵盖全部购房款（首付、按揭贷款等），预售资金作为建设费支出（约占 30%），近年来有上升趋势。

从银行端看，香港银行发放的按揭贷款是有现实的房产作为抵押物保障的。内地银行为预售房发放的按揭贷款则是尚在建设中的房产，银行面对的是或有抵押物。按揭贷款与一般房屋抵押贷款不同，一般房屋抵押贷款是借款人为其经营或消费等活动融资，而以房屋抵押作为还款保障；按揭贷款是借款人因购买房屋并以所购房屋作为抵押物而申请的贷款。当开发商发生烂尾，意味着借款人既没有实现贷款目的，也没有抵押物保障。所以，银行也承担着商品房建设烂尾的现实风险。

香港早期有预售房的分期付款方式，遵循的是一般固定资产买卖的规

则，即在符合预售的条件下，购房者首付 50%的购房款，以后按建房进度分期支付房款，建房进度由第三方机构鉴定，购房者有权参与监督，最后 10%尾款待收楼后支付。

总的来看，内地预售房制度在一定历史阶段对快速增加住房供应、解决居民住房方面的历史欠账、加快房地产业发展起到了积极作用。但制度本身也存在缺陷，开发商形成高杠杆无序扩张的经营方式与其不无关系。

内地预售资金监管实践

（一）预售资金监管运行机制

1994 年出台的《城市商品房预售管理办法》规定，“商品房预售款监管的具体办法，由房地产管理部门制定”，同时“省、自治区建设行政主管部门、直辖市建设行政主管部门或房地产行政管理部门可以根据本办法制定实施细则。”

具体到省一级，一般由省住建部门、人民银行、银保监三家发文，制定具体的办法。分工主要是省住房和城乡建设行政主管部门负责对全省商品房预售资金的收缴、使用实施监督指导。人民银行、银监部门负责对监管银行的预售资金监管行为进行监督检查。

由于没有全国统一的规定，各地区基本施行“一城一策”，即基本会出台相应的“预售资金监督管理办法”和“预售资金监督管理实施细则”，管理方式地区差异较大。部分地方预售资金监管还存在政策不明确、提取

基数和提取比例过高、提取节奏不合理等问题。开发企业与监管银行、监理单位共同签订商品房预售资金监管协议，监管协议在房地产行政主管部门、人民银行等处备案。

监管方式分为重点资金监管和全额资金监管。大多数地区采取重点资金监管，即确定监管额度，额度内的资金使用受限，通过申请审批流程提取，额度外资金可由开发企业灵活支取。少数地区采取全额资金监管，预售资金的使用均需严格申请审批。

监管资金申请审批亦存在两种模式，一是监管银行审核开发企业申请后直接放款。另一种是监管银行审核开发企业申请，报商品房预售款监管部门核实、审批，监管银行按意见逐项拨付。

(二) 预售资金监管实践——以 A 省、B 市为例

A 省监管方式为重点资金监管，监管额度为不低于项目工程预算清册总额（即工程造价）的 130%，且监管额度内项目工程预算清册总额的 20% 可用于前期费用、可同步归还本项目房开贷。具体使用上由开发企业凭借监理单位出具的施工进度计划表或工程节点验收单等有效凭证向监管银行申请提取。

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_44464

