



李庚南：此时取消预售制或收“一石二鸟”之效



文/意见领袖专栏作家 李庚南

作为商品房销售的一种模式，预售制一直处于舆论的风口浪尖。房地产领域每一阵风起，几无例外都会波及预售制的去留。某位经济学家就曾表示，房地产领域最该改变的两大问题：一是取消公摊面积；另一个就是预售制。因为这两个问题都包含对购房者利益的侵害，对购房者而言是极大的不公平。诚然，预售制的出现和存在，自有其深刻的背景与合理性，也在我国房地产市场发展中发挥了不可磨灭的作用，但现在已经到了寿终就寝的时候了。可以说，关于预售制的弊端、取消预售制的必要性和迫切性，其实是一个争论得很充分的问题。对于商品房预售制，或许已不是要不要取消的问题，而是何时取消的问题。

那么，在当下，在房地产市场乍暖还寒、房企风险化解正稳步推进的节点，呼吁并推动取消预售制是否合时宜？对羸弱的市场是否是“落井下石”？会不会导致房企风险的放大？其实，笔者一直主张取消预售制，也曾多次撰文细数取消预售制的必要性，但同时一直认为“不是最好的时机”。但现在，或许是时候了！



从 2 月 16 日国家统计局公布的房地产数据看，市场似乎已有回暖迹象，但真正走向复苏或许仍是充满荆棘。供给端的资金链风险、供给的质量，需求端信心的修复与消费能力支撑，以及政策预期的稳定性等，诸多问题的叠加、症结的纠缠将使楼市的复苏前路漫漫。而取消预售制或能另辟蹊径，使诸多方面变得明朗化、简单化。

当前制约市场回暖的根本原因是市场信心修复缓慢。如果房企资金链紧张问题不能得到有效纾解，则烂尾楼还会不断涌现，进一步影响市场信心，而取消预售制势必极大地激发市场信心。因此，在当前情况下，重新讨论并推动取消预售制，或有助于现有房地产政策的优化落地，有助于推动缓解“保交楼”的持续性压力，有助于推动房地产市场逐步走向良性循

环。在破解房地产市场困局方面收到“一石二鸟”之效。

一方面，此时取消预售制，将大大减少“烂尾楼”出现的可能性，从而缓解政府救火式的“保交楼”政策面临的可持续压力，并推动市场信心的修复。

毫无疑问，频频出现的“烂尾楼”、精装变“惊装”等侵害购房人权益的现象，始作俑者是商品房预售制。由于预售时商品房“看不见、摸不着”，容易导致工程烂尾、违法违规销售、交易不公平等问题和风险。当然，其中也有预售资金监管不到位等问题。

自去年多地出现的“烂尾楼”业主集体停贷潮之后，“保交楼”就成为稳楼市的重中之重。“金融 16 条”政策明确支持国家开发银行、中国农业发展银行按照有关政策安排和要求，依法合规、高效有序地向经复核备案的借款主体发放“保交楼”专项借款，封闭运行、专款专用，专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。同时，鼓励金融机构提供配套融资支持，推动化解未交楼个人住房贷款风险。

“保交楼”政策的出发点是为了维护国家经济发展的大局，为了维护普通购房者的利益，也是为了维护社会稳定，其最初的逻辑是保项目但不保房企。但随着房地产风险的不断演绎，面临的问题越来越复杂，既有的逻辑难以贯穿，“保交楼”政策面临可持续的压力。首先是出现“烂尾”、困难的存量项目量大、面广，纾困资金缺口大。其次是项目自身回血困难、增量烂尾楼项目不断出现。这实际上也影响到定位于“保交楼”的政策性

银行专项借款、无息“保交楼”贷款支持计划两项工具能否按照“封闭运行、专款专用”的运作方式和“后进先出”的退出机制运行，关键则在于“保交楼”专项纾困政策能否获得配套融资支持以及项目剩余货值能在多大程度上满足偿贷要求。若不能及时从根子上抑制“烂尾楼”的出现，“保交楼”政策或陷于疲于应付的困境，面临可持续的压力。

“保交楼”政策的可持续性应立足于消化存量“烂尾楼”，并通过取消预售制，防止增量发生。所以，此时取消预售制应该是最好的时机。取消预售制，既可缓解“保交楼”政策的可持续性压力，从根本上破解“烂尾楼”现象；又能更好地落实“以人民为中心”，更好地维护购房者的利益，进而促进市场信心的修复。

另一方面，取消预售制能从市场化角度推动房企降低杠杆，不动声色地为现行的“三条红线”等调控政策执行释放腾挪缓冲和优化的空间，推动行政化调控向市场化调控的转化，进而促进房地产行业逐渐步入良性循环。

毋庸置疑，设立“三条红线”的根本目标就是要抑制房地产行业高杠

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_52638

