



房地产行业：当预售资金监管加强 留给房企的只有流动性挑战



核心观点：

一、为什么进行预售资金监管？

预售资金监管正是预售制度的产物。过去预售制度使多数居民实现居者有其屋，并且商品房市场发展，增加了就业岗位，也支撑了宏观经济的增长。然而，一旦开发商将项目的预售资金用于其他用途，那么商品房竣工至少面临两重风险，一是竣工周期可能更长，二是房企一旦出现突发性流动性危机，项目可能存在烂尾风险，这将极大损害购房者权益。

二、本轮预售资金监管政策与以往有何不同？

本轮预售资金监管，核心有三点，一是2020-2021年出台预售资金监管政策不等于刚开始实行预售资金监管；二是新出台的预售资金监管政策与以往的政策相比仅小幅收紧；三是本轮预售资金监管的执行力度加强。

三、不同城市预售资金监管有何异同？

在预售资金监管方面，各城市基本上达成了一个共识，同时也形成了三大差异。共识即对商品房预售房款实施全额监管。三大差异指不同城市预售资金监管的范围不一，各个城市实行预售资金监管的节点不一，不同节点上需保留的资金不一。

四、预售资金监管的影响有多大？

预售资金监管执行力度加强，这将导致房企对房屋销售所得的款项可



以自由支配的能力减弱，使财务结构较为一般的房企进入了流动性阵痛期，将影响企业的债务偿付能力以及投资能力。

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_30372

