

內房爛尾掀斷供潮

業主：不復工不還貸

「個人徵信和活着，我還能選哪個？」太原富力天禧城的業主馮強顯然選擇了後者，在樓盤停工一年半後，他於4個月前決定「斷供」。「下定決心的那一刻，我開了一瓶酒，打了自己兩巴掌，哭了一小會兒，然後一覺睡到天亮。」

大公報記者 俞晝 倪巍農

當一切努力溝通、爭取甚至抗議皆看不到結果時，擺爛反倒成了最無奈，也是最輕鬆的選擇。

早在去年底，許多地產行業人士便關注到了愈發普遍的停工問題。據克而瑞報告稱，截至2021年底，在其24個重點監測城市中，尚未交付的問題項目總建築面積高達2468萬平方米，其中鄭州、長沙、重慶和武漢等城市項目交付風險較大。進入2022年，隨着一些項目進入約定交付期，但遲遲不見復工跡象，業主們決定換一種方式維權：「不復工，不還貸。」

6月30日，江西景德鎮恒大瓏庭全體業主公開發布了全國首份《強制停貸告知書》，表示瓏庭項目已在2021年5月底全面停工，項目監管資金耗盡，瓏庭業主要求項目方須在2022年10月底復工，否則將在11月強制停貸，保障自己的合法權利。強制停貸造成的損失由所有違規放貸的銀行、資金監管不力的政府相關單位，轉移資金的大江西南分公司、瓏庭項目組等相關利益方共同承擔。隨後，「抱團斷供」快速蔓延，波及鄭州、長沙、武漢、西安、南昌、上海、重慶等80多個城市。

樓盤還是大土坑 被拒納「保交樓」

反思兩年前的購房決定，馮強說自己是「剛需中的剛需」。彼時他與女友相戀5年，決定邁入婚姻殿堂。「為了買到一套滿意的婚房，我倆幾乎把太原的樓盤跑了個遍，最終相中了北部新城的富力天禧城。我們買的三期，首付28萬元（人民幣，下同）是我自大學畢業後一分一毫省出來的。」他告訴記者，按照合同，三期住宅應該於2023年8月交房，但直到今天它還只是個大土坑。「合同簽完半年後，開發商就停工了，一開始還表演性質地安排幾個工人刨刨坑，到後來連演都懶得演，直接回覆我們說沒錢。」

錢去了哪裏？對此充滿疑團的馮強加入了業主維權群，通過彼此晒出的票據，他驚訝地發現，原來絕大多數業主們的購房款並未打入銀行的監管賬戶。「通過有關部門調取的材料顯示，我們的購房合同和首付票據、貸款票據上的收款賬號均為富潤房地產有限公司的賬戶，而非銀行的監管賬戶。」在這樣的背景下，約30億元的購房款被違規挪用，監管賬戶至2022年初僅餘不到2億元，無法覆蓋工程所需的建設資金。

2022年5月，太原市發布《關於促進房地產業良性循環和健康發展的若干意見》，對存在風險隱患的重點企業，按照「保交樓、保民生、保穩定」的目標，確保商品房按期交付，支持銀行業金融機構按照依法合規、風險可控、商業可持續原則，穩妥有序開展房地產項目併購貸款業務，重點支持優質房地產企業兼併收購出險和困難企業的優質項目。

「這份《意見》是業主們最後的希望，所以大家又燃起信心去跑開發商、跑銀行、跑房管局，希望能把天禧城三期列入政府的保交樓名單。」馮強跑了一個多月，最終無功而返。「政府有關部門的回覆是，由於我們的樓盤還只是一個大坑，並不符合保交樓要求的『樓盤已施工至一定階段』。缺口太大了，保不了。」

抱團養老 變成「抱團斷供維權」

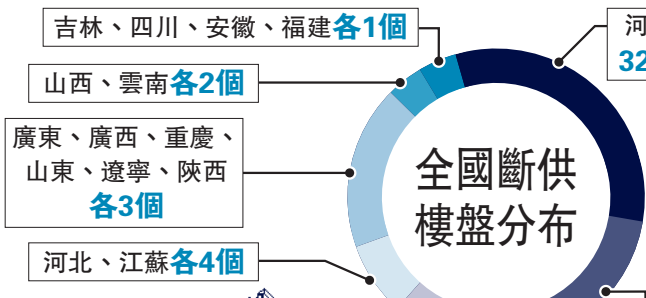
2022年8月，自稱「已喪失最後信念」的馮強選擇了停貸斷供。「其實最糾結的是下決心前的那一段時間，畢竟這會影響到個人徵信，還會連累到家人。」然而與現在每個月還四千元到一個「無底洞」裏相比，他覺得個人徵信也沒那麼重要了。「我甚至跟我太太提出了離婚的建議，這樣不至於影響她未來的生活。」

斷供一個月後，馮強收到了銀行的友情提醒，業務員以每天兩三個電話的頻率「關心」着他的資產現狀。「現在的狀況是，銀行提出來說可以延期一年還款，在這一年裏每個月只要還一塊錢，但一年後需要多還相當於停貸本金5%的利息，這就不相當於再給銀行劃一波韭菜？」馮強憤怒地表示，他已經拒絕了銀行的延期還款申請，「我想好了，在樓盤交付前，我不會再往裏面多投一塊錢了！」

「出事後我在寺廟住了三天，就想問問菩薩，我究竟做錯了什麼，才能千挑萬選買中爛尾樓？」在山東的錢榮看來，她這輩子做的最傻的事，便是說服哥哥、妹妹與她一起買了山東濰博恒大養生谷。「兩個月，才兩個月樓盤就停工了！」她痛心疾首地說，首付款繳完還不到兩個月，恒大就暴雷了，各地樓盤紛紛停工，位於濰博的養生谷也未能逃過此劫。這個「抱團養老」的決定最終伴隨着養生谷的爛尾，變成了「抱團斷供維權」。

「我究竟做錯了什麼？」這幾乎是記者在採訪過程中，聽到最多的疑問。在中國，房子曾被認為是家庭最寶貴的資產，為何卻在經濟下行時出現了爛尾樓斷供潮？或許當樓市熱度降溫時，也是反思的最好時刻。

▲山東濰博恒大養生谷售樓處。



資料來源：全國業主發布強制停貸項目統計表（統計日期截至今年7月13日）

內銀普遍料斷供風險可控

貨幣單位：人民幣

工商銀行

目前停工項目涉及不良貸款餘額6.37億元，佔全行按揭貸款餘額的0.01%，風險可控

農業銀行

已初步認定存在保交樓風險的樓盤涉及逾期按揭貸款餘額6.6億元，佔全行按揭貸款餘額的0.012%，佔一手樓按揭貸款餘額的0.017%

交通銀行

經初步排查，媒體報道中存在風險的樓盤所涉及的該行逾期住房按揭貸款餘額0.998億元，佔該行境內內住房按揭貸款餘額0.0067%，規模和佔比較小，風險可控

郵儲銀行

初步認定的停工項目涉及住房貸款逾期金額為1.27億元，規模佔比小，風險可控

興業銀行

涉及「停貸事件」的按揭貸款餘額16億元，其中不良貸款餘額0.75億元，已出現停止還款的按揭金額3.84億元，主要集中在河南地區

招商銀行

經初步排查，涉及該行的逾期個人住房貸款餘額0.12億元，佔該行境內個人住房貸款餘額的比例不到0.001%，風險整體可控

光大銀行

存在保交樓風險樓盤的逾期按揭貸款餘額0.65億元，佔全行按揭貸款餘額的0.01%，規模較小，整體風險可控

民生銀行

涉及相關風險事件的逾期按揭貸款餘額0.66億元，總體風險可控

大公報製表



▲馮強兩年前決定購入的富力天禧城，曾經是太原著名的「網紅盤」。

不敢斷供的律師 只為保住徵信

無可奈何

「我是河南的一名普通律師，也是洛陽恒大雲湖上郡的買家。」在電話裏，峰哥自嘲道，他之所以稱自己為買家，是因為從嚴格意義上講，尚未收房的爛尾樓盤購買者還配不上「業主」這個神聖的字眼。在這一輪斷供潮裏，如果僅從媒體統計的名單來看，位於河南的爛尾樓盤以絕對數量穩居全國第一。「這麼說吧，2020年我買房的時候一共看了7個樓盤，其中6個現在都爛尾了，簡直讓人防不勝防。」

與大部分「中招」爛尾樓的故事相同，峰哥也是「掏空六個錢包」買下人生中的第一套房子。「現在回想起來，2020年的洛陽樓市已然是末日狂歡。」峰哥告訴記者，作為土生土長的河南洛陽孟津縣人，早在2018年左右當地就流傳着孟津要撤縣變區的消息，彼時孟津的樓盤幾乎各個都是「日光盤」。「洛陽市區的房價已漲到每平方米12000元（人民幣，下同）了，孟津的房子才七八千元，吸引了很多囊中羞澀的年輕置業者。」

徵信污點恐影響工作前途

簽購房合同時，峰哥剛剛拿到律師執照，雖說他的主業是民商法，但若真的細細研究，也能看出合同中的不對等之處。「購房合同裏對購房者無法按時還款的處罰列得清清楚楚，卻對樓盤延期交付的違約金語義含糊；作為開發商，恒大地產對項目的應付責任也沒有體現在合同中，反而將一切都推給了項目子公司，這最終導致了我們在維權時遭遇的各種扯皮現象。」

最終，因銀行違規向開發商放貸，以及屢見不鮮的監管賬戶資金被挪用的現象，洛

陽恒大雲湖上郡不可避免地陷入了爛尾的泥潭。「在維權群裏，許多購房者都用斷供來表達抗爭的決心，但我不敢，因為我是律師。一旦斷供影響了個人徵信，我這張律師執照能不能保住都成了問題。就算保住了，又有誰會來找一個有徵信污點的律師打官司呢？」

2022年7月14日，針對多地業主因樓盤延期交付宣布停止還貸的事件，銀保監會有關部門負責人作出回應，表示將引導金融機構市場化參與風險處置，加強與住建部門、中國人民銀行工作協同，支持地方政府積極推進「保交樓、保民生、保穩定」工作。隨後，河南成立了省問題樓盤處置化解工作領導小組，以「一樓一策一專班一銀行」機制，全力攻堅「保交樓」。

「這肯定是一項任重道遠的工作。」峰哥坦言，就算「樓保了」，在此番趕急的建造過程中，樓盤難免還將面臨精裝減配、質量缺陷等後續問題。峰哥感慨說：「經歷過這一番風波，我衷心希望，天下再無爛尾樓。」



▲洛陽恒大雲湖上郡開幕當日，發展商請來了馬戲團助興。

斷供被迫無奈 渴盼復工交樓

骨牌效應

在中國地產行業的進程中，集體性的斷供事件並非首次發生。2008年金融危機席捲全球，深圳房價出現了斷崖式下跌，部分以「炒房」為目的購房者身陷「負資產」泥潭，最終主動選擇斷供；無獨有偶，2013年浙江溫州民營經濟不振，當地企業普遍出現經營困難，導致資金鏈斷裂難以償還抵押貸款，「棄房斷供」案例頻現；此外，2014年6月末，浙江杭州、江蘇無錫等地也陸續出現斷供事件。

「回顧歷史，2008年、2014年的斷供事件的背後，都出現了經濟景氣度下行，居民收入下滑的情況。今年上半年，疫情對實體經濟造成了巨大衝擊，微觀主體經營困難，資金鏈

斷裂；居民收入縮水，甚至失業，購房者難以償還銀行月供，因而被迫選擇斷供。」不過，在信達證券首席宏觀分析師解運亮看來，這一波的斷供潮與此前相比，也有顯著的不同。

「最明顯的特徵是，爛尾樓業主們把斷供作為維權工具，主要訴求在於項目的復工和交付。」解運亮指出，事件的根源在於房企挪用預售資金用於高周轉，導致流動性風險放大；如今地產進入下行期，房企現金流問題加速暴露。

監管及早介入 新增停貸減少

「爛尾樓出現停貸斷供現象，本質上是疫情擾動疊加開發商現金流問題所引發的短期性、局部性矛盾，需要監管部門加大對預

售資金的監管。」仲量聯行大中華區首席經濟學家及研究部總監龐溟也持同樣的觀點。在他看來，當前市況下，中國應繼續穩妥實施房地產金融審慎管理制度，持續穩步推進房企降槓桿，並在繼續防範化解房企資金鏈風險的同時，有序化解房企信用風險。

「按國家規定，地產項目預售資金應專款專用，確保期房順利竣工交付。但實際執行過程中，房企違規挪用預售資金的現象較為突出。」植信投資研究院資深研究員馬泓坦言，與此前不同的是，今年斷供問題爆發後較短時間內，監管部門、金融機構就迅速介入。「伴隨着監管部門保交樓、保民生、保穩定工作的有序推進，新增停貸告知書數量已逐步減少。」

購房信心受損 觀望情緒上升

負面影響

「當前房地產市場仍處調整期，一旦停工斷供現象開始蔓延，將對購房者行為產生利淡影響，部分潛在購房者或因擔心項目爛尾而選擇謹慎入市。」上海中原地產市場分析師盧文曦指出，從市場層面看，業主斷供的行為雖能理解，並着實不算理性，「斷供會影響個人徵信，未來會對個人社會活動帶來很多影響。」

不僅如此，爛尾樓的停工斷供現象，

對銀行體系、開發商均具有負面信用影響。穆迪高級信用評級主任尹勁樺坦言，若任由停工潮蔓延，該趨勢將進一步削弱購房者信心，並主動規避購買預售樓盤，特別是財力較弱的民營房企所開發的項目。

內房投資縮 恐損經濟增長

另一方面，商業銀行在發放新的住房按揭貸款時，亦可能在項目篩選、客戶貸款資

質等方面，設置更高的風控標準。

「短期看，此類風險事件的爆發對房地產市場信心產生影響，局部地區原本剛需、改善型需求購房者觀望情緒上升，下半年整體個人按揭貸款增量不及預期，房地產投資持續下行，年內房地產投資下行對GDP（國內生產總值）的拖累接近1.5個百分點。」植信投資研究院資深研究員馬泓認為，從中長期視角看，也不乏為房地產行業可持續發展提了個醒。