

房企違規挪用資金 期房無法滿足期待

斷供潮反思錄②

當停工、爛尾、斷供的比例愈來愈高，詭病已久的預售資金監管制度再次成為大眾爭議的焦點，甚至有人認為應該取消商品房預售制度。既然「期房」無法滿足人們的「期待」，它還有必要存在嗎？

大公報記者 俞晝 倪巍農

內地住房制度改革初期，由於房地產開發企業普遍缺少資金，商品房供應量小，於是借鑒香港房地產開發經驗，引入了商品房預售制度，並通過1994年頒布的《城市房地產管理法》確立下來。從某種意義上來說，作為內地商品房銷售最主要的方式，預售制度極大縮短房企現金回籠周期，同時也增加市場商品房的供應，推動了城市化發展的進程。

「一棟大樓，從拿地到完工一般需要兩年時間。在預售制的模式下，建設好三分之一樓層左右時即可對外預售（周期在半年左右），相當於地產商拿着購房者的預付款支付所有的工程開支，極大地提高了自有資金的利用率。」戴德梁行杭州、南京及合肥公司總經理湯耀光坦言，有了這些預付款，房企就可以用少量的自有資金撬動巨大的資金。

期房售罄 表演式開工落幕

對於購房者來講，商品房預售也並非全是「砒霜」。「期房比現房便宜，而且整體規劃更完善。」武漢的斷供者方媛直言不諱地說，因靠近光谷產業園且學校、醫院配套優異，武漢綠地光谷星河繪2020年開盤後就一直很火，號稱「九開九罄」。她解釋：「能賣得這麼好，除了看中綠地是大品牌以外，房子的性價比也較高，彼時周邊兩公里內的現房價格均在每平方米兩萬元（人民幣，下同）以上，而號稱2022年底保證交房的星河繪均價只有17500元。」

方媛在武漢的一家民營房企工作，對地產項目開發流程頗為熟悉。「我當時還討了個巧，雖然買的是期房，但選擇了建得最快的那棟。」方媛告訴記者，星河繪共計20棟商品樓，其中2棟為16層，另外18棟為30層。「現在我買的那棟16層的已經封頂了，其他30層的都只建了一半左右。」不過，當整艘巨輪都將沉沒時，誰都無法獨善其身。「我總不能一個人住到四面漏風、停水停電的爛尾樓裏去吧。」

據方媛觀察，星河繪的開工是「帶有表演性質的」。「其實在很長的一段時間裏，工地上就沒多少人了。但由於彼時還要銷售剩餘的樓盤，開發商就把所有力量都集中到那些樓中，購房者遠遠看去以為幹得熱火朝天，心甘情願就把購房合同給簽了。」2021年6月，伴隨着最後一棟樓宣告售罄，表演式開工便落下了帷幕。到了8月，絕大多數的樓裏都沒有工人，業主們意識到了問題，這才開始抱團維權。

購房者「無權」查資金流向

在曠日持久的談判中，業主們逐漸拼湊出星河繪的問題所在——違規劃轉預售賬戶資金。「項目的總房款為46.8億，直到2021年9月前，11個監管賬戶中的7.25億就被劃走了5.16億，只剩下2億，此時工地各棟樓的建設進度平均只有8到9層。」

「看到數據以後，我們要求房管局給出監管資金審批的明細，結果房管局說自己沒有權利給，綠地則回覆稱資金是公司機密不能給。」方媛憤憤道：「這不是我們的錢嗎？為什麼購房者沒有權利查呢？」直到2022年6月，有業主通過關係得知，監管賬戶裏只剩8000多萬，而彼時項目才完成了不到40%，爛尾幾乎已成定局。

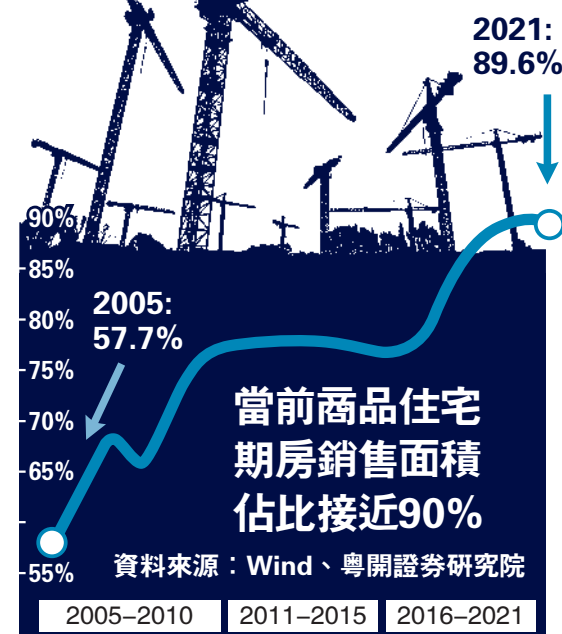
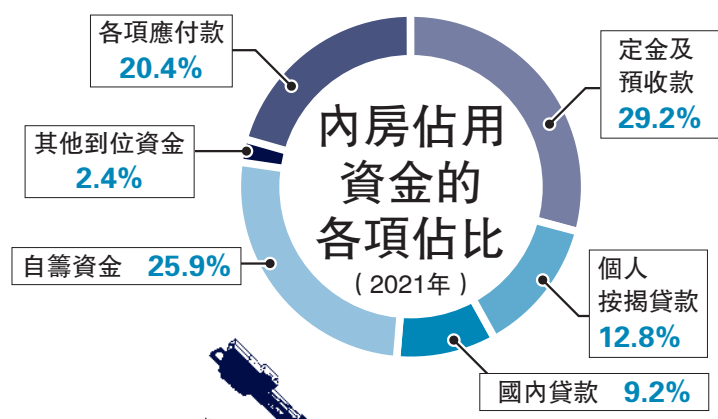
君澤君律師（杭州）創始合夥人何立志是內地首批代理房企破產爛尾訴訟的律師之一。在他看來，星河繪項目的資金違規劃撥的現象十分明顯。「項目進行至2021年9月，樓盤平均高度在9層，只有封頂高度不到四分之一，整體工程進度也不超過20%。但此時開發商已從7.25億中劃走了5.16億資金，相當於資金量的71%。」

「根據武漢市《新建商品房預售資金監管實施細則》，開發商取得商品房預售許可一個月後的，申請使用資金額度不得超過重點監管資金核定總額的35%；結構封頂的，累計申請不得超過75%；竣工驗收的，累計申請不得超過95%。」何立志總結道：「星河繪資金使用明顯不符合政策。」

銀行監管 睜一眼閉一眼

既然不符合政策，那這個錢又是如何被劃走的呢？「按照監管要求，購房款應該通過POS機直接刷入監管賬戶，其中包括定金、首付款、後續付款、銀行按揭付款等。銀行作為監管賬戶開戶行，主要是接受打款，並在房企提出資金提取請求時上報當地房管局，後者確認後銀行進行劃賬。」某股份銀行信貸部工作人員告訴記者，然而在實際操作中，受監管主體不明確等原因的影響，違規操作的手段就比較多了。

「在監管寬鬆時期，首付款和貸款從貸款銀行直接打入開發商對公賬戶、預售資金不入監管賬戶的現象很常見。這對銀行也是利好的，相當於貸款變存款，何樂而不為呢？」該工作人員坦言，就當於入了監管賬戶，對於資金的真實用途，銀行往往也會選擇「睜一隻眼閉一隻眼」。「只要你的批條上蓋着監管部門的章，那我們就開箱提錢，反正責任怎麼推都不在銀行這一方了。」



專家看預售制

贊成取消 內地經濟學家任澤平

若取消預售制，並改為現房銷售，開發商比拼的就不是五花八門、不知道能否兌現的營銷手段，而是所見即所得的過硬產品質量和誠信，這才是對購房者最根本、最實質的保障，如此亦能極大提升開發商的建築質量，實現良幣驅逐劣幣

中南財經政法大學兼職教授譚浩俊

取消預售制，讓真正有資金實力的房企競拍購地，減少土拍市場惡性競爭；商業銀行也不會盲目發放貸款

反對取消

植信投資研究院資深研究員馬泓

若取消預售制，不管國企、央企，抑或是民企，都會增加暴雷風險；國企開發商三年開發周期的平均融資成本高達15%，這部分成本最終必然轉嫁至房價中，買房者的購房壓力將因此增大

大公報製表



▲近來不少內地城市開始加強對商品房預售資金的監管。

中新社

激辯預售制：是時候該取消了？

市場焦點

「是時候該取消商品房預售制了。用你的錢，建你的房子，還爛尾了，這是對購房者的不公平。」內地經濟學家、「澤平宏觀」創始人任澤平立場堅定。他在個人賬號上進一步闡述道：1998年房改時，全國缺房子、開發商缺錢，預售制是權宜之計，現在全國套戶比超過1，從大開發進入存量時代，對購房民眾不公平的預售制已經過時，該改為現房銷售，「以後一手交錢、一手交房，天經地義」。

對於「現房銷售模式對房企不利」的觀點，任澤平強調這是一種誤讀。「若取消預售制，並改為現房銷售，開發商比拼的就不是五花八門、不知道能否兌現的營銷手段，而是所見即所得的過硬產品質量和誠信，這才是對購房者最根本、最實質的保障，如此亦能極大提升開發商的建築質量，實現良幣驅逐劣幣。」

「當前房企日子確實難捱，但也是取消預售制的最佳時刻。」中南財經政法大學兼職教授譚浩俊亦持同樣觀點。在他看來，取消預售制，推行現房銷售，讓真正有資金實力的房企競拍購地，才能保證不再出現項目爛尾等方面的問題，減少土地拍賣市場惡性競爭。對商業銀行而言，預售制一旦被取消，其在向開發商提供資金時，也不會盲目發放貸款。

「今年包括合肥、北京、福州永泰縣、濟南等地多宗地塊均提及現房銷售，這也從另一個側面提醒開發商拿地時要謹慎。」譚

浩俊希望未來能有更多地方試行現房銷售。

「取消預售制並不可取！」植信投資研究院資深研究員馬泓開宗明義地表達了不同的觀點。「去年下半年，僅因部分地方收緊了預售資金的監管，就連個別經營穩健的房企都差點沒扛住。若取消預售制，不管國企、央企，抑或是民企，都會增加暴雷風險。」馬泓分析說，一方面，因部分房企出現債務違約，金融機構出於對資金安全的考量，或做出抽貸等行為，造成一部分原本沒有問題的項目，也面臨資金問題；另一方面，房企存量債務需要每年的銷售回款來償還，若取消預售制很可能引發銷售回款的放緩。

全面收緊恐加劇資金斷鏈

同時，取消預售制還容易引致供應斷檔，以及土地市場的大量流拍。馬泓認為：「房企一旦缺乏資金支持，就會減少土地儲備，進而延緩項目的開發進度。屆時，將直接造成市場有效供應的急劇減少，打破當前市場供需平衡，甚至造成更多的土地流拍和更多項目的停工。」

此外，預售制度下，房企通常會用購房者的資金建房，相當於獲得了一筆無息貸款，一旦取消預售制，開發商必須通過其他渠道融資才能進行項目開發。馬泓指出，據調查，即便是國企，三年開發周期的平均融資成本也高達15%，這部分成本最終必然轉嫁至房價中，買房者的購房壓力將因此增大。

預售資金監管亟待強化 堵挪用漏洞

建言獻策

「當前內地商品房預售制度整體積極，現行制度對滿足剛需和改善型住房需求有推動作用。若貿然取消預售制，轉而採用現房銷售模式，每年大量的合理住房需求或將無法得到滿足，城鎮化亦難得到較好推進。」上海中原地產市場分析師盧文曦坦言，一刀切的政策，很容易暴露出一些新的問題。「我們要做的，是在現行預售制度基礎上，針對一些不合時宜的措施進行優化。」

「目前內地預售資金監管主要由銀行負責，但預售資金的劃轉則由相關部門決定，因此在監管的銜接方面並不是特別密切，這也為個別開發商做小動作留下了餘地。」因此，盧文曦建議，可以先探討「預售監管資金的比例確定多少才算合理」這個問題，「比例確定後

應長期嚴格進行監管與追蹤，不讓相關資金流向其他不合規的領域。」

記者留意到，近來不少城市開始加強對商品房預售資金的監管力度。深圳上月發布的《暫時停止適用〈深圳經濟特區房地產轉讓條例〉有關規定的決定（草案）》公開徵求意見》明確，該市商品房預售資金監管模式正在推進改革，政府將接替商業銀行成為監管主體。

無獨有偶，南京本月發布的《南京市商品房預售資金監管辦法》要求，對預售資金收存、撥付、使用實施全過程管理，加強風險預警和防範化解，新政遵循「風險預防、全程全額、專款專用、部門協同」等原則。

「地方層面，市、縣住房和城鄉建設部門，開發商以及商業銀行，應簽訂預售資金三

方監管協議，明確預售資金收存與使用方式、監管額度、違約責任等內容。在確保項目竣工交付所需資金後，超出監管額度的資金可由開發商提取使用。」植信投資研究院資深研究員馬泓指出，4月29日召開的政治局會議明確，要優化商品房預售資金監管制度。「出了問題要想方設法協同解決，並非一味針對房企收緊政策。」

「預售資金監管尺度方面必須盯緊，中間不可留有縫隙。」盧文曦表示，房企若將預售資金從銀行端劃轉，並違規用於購置土地，監管部門就應予以嚴格處罰，藉此震懾違規房企。「目前對於房企違規使用預售資金的處罰力度並不大，對房企而言有些不痛不癢，其違規使用資金所獲利潤可能遠高於罰金，因此需要加強監管與處罰力度，不留監管死角。」

預售制下，香港為何罕有爛尾樓？

南橋北枳

「預售制度下，防範爛尾樓的核心是管好預售金。」戴德梁行杭州、南京及合肥公司總經理湯耀光到內地發展二十年，在香港與杭州均自購了房產，對兩地預售制度的差異頗有感受。「香港在這方面最大特點是，預售金的監管主體是律師行。交樓之前產生的所有預售金，無論是購房者自掏腰包的首付，還是銀行發出的按揭貸款，都要打到專設賬戶內，律師行以保證金保存人的身份持有、監管，並對違規挪用的行為負責。」

他進一步解釋道，如果開發商要支取預售金，首要目的必須用於建築施工。「為了證明

這一點，他們需得到獨立第三方的認可人士簽字。律師行核實後，也是將錢款直接打入建築商賬戶，不經開發商的。」同樣的，施工用款的支取規則也是先幹活，後付費，進一步確保「錢花在刀刃上」。建築商必須先完成一定比例的工程進度，再拿着材料去申請相應的施工款。

保障機制環環相扣

此外，香港批地文件規定，開發商必須在拿地時就付清全部土地款，而新批土地上的商品房要想拿到預售許可，需要滿足諸多條件。「其中為防止爛尾最重要的一項是，預售之前，開發商必須已經與銀行簽了建築貸款協

議，或者拿到銀行的擔保承諾書。」湯耀光說，這樣一來，一旦中途開發商資金鏈出了問題，建設交樓的出資義務就落到了銀行頭上，他們負責出資把項目建完。

在這種規則設計下，樓房爛尾發生時的風險承擔能力、承擔順位，以及解決問題能力達成一致。「銀行是風險承擔能力最強的，排在第一順位；律師行有律師公會保險基金和律師行本身的資金托底，排在第二順位；最後才是購房者。」湯耀光坦言，以上環環相扣的保障機制，使得同樣在預售制度下，香港幾乎沒有爛尾樓的情況發生，「就算發生了，也不會讓購房者成為爛攤子的最後一棒。」