

商品房预售制存废之争愈演愈烈

多位专家呼吁渐进式取消



8月2日,一条住建部正在研究“取消商品房预售制”的消息在网上盛传。尽管关于“取消商品房预售制”的传言迅速被澄清,但仍一石激起千层浪。一场关于商品房预售制存废的争论在网络上愈演愈烈。

商品房预售制度俗称“买期房”,是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给消费者,并由购房者支付定金或者房价款。一般认为,中国商品房预售制度始于1994年。

“预售制最初的宗旨是解决部分房地产企业开发资金不足的问题,以加快城镇住房建设。”中国指数研究院杭州分院研究总监曹旭东称,目前为预售制辩护者所持的主要观点是,取消预售制将降低房地产开发的杠杆效应,导致商品房供应不足,抬高房价。

国家统计局数据显示,目前定金及预收款和个人按揭贷款已占到房地产开发资金的30%以上,形成了与房企自有资金、银行借款三分天下的局面。

不过,大多数普通购房者认为,正是房地产开发的高杠杆导致开发商的高负债激进战略,推高地价和房价。最近的一项网络调查显示,75%的网民认为应该取消预售制,因为“开发商将只在图纸上存在的房子拿出来卖,助长了投机资金的涌入,致使房价居高不下”。

预售制度以其高杠杆效应增加了楼市供给。但实行十多年来,预售制度的弊端逐渐显现,这一中国房地产行业基本制度正遭遇空前的质疑。

众多网友和消费者表示,预售制违背了“一手交钱,一手交货”的交易原则。房地产业内人士则表示,预售制最大的问题就是其巨大的杠杆效应,开发商的有限资本发挥出的乘数效应,导致房地产行业狂飙扩张,购房者被裹挟到楼市泡沫之中。

预售制弊端随着楼市调控而逐渐增多。2012年3月29日,杭州金星房地产开发有限公司被债权人向法院申请破产清算。金星房产开发的西城时代家园项目的几百名业主面对的情况是:房款已经全部支付,但交房遥遥无期。

同样是在杭州楼市,今年5月,密集发生了多起“房闹”事件。业主纷纷表示,因为房屋预售,让自己支付房款和拿到房子有一两年的时间差,其间的市场波动为什么要让业主承担?

专家表示,随着楼市调控持续,房地产业务结构调整加速,以预售制为代表的房地产行业深层次改革迫在眉睫。

多位专家称,从长远来看,取消商品房预售、改期房销售为现房销售是大势所趋。不过,从目前情况看,骤然取消预售制并不现实。

中国指数研究院副院长陈晨认为,目前,中国整体金融创新相对滞后,房地产金融市场不发达,房地产企业融资渠道有限。即使取消商品房预售制度,预售活动也不会自动终止,而是以私下交易等违规形式继续存在,反而会扰乱房地产市场秩序,加大调控难度。

中国综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁认为,在不能即刻取消预售制的前提下,关键是要从严监管预售制。

专家同时表示,随着楼市调控,房地产行业进入调整期,应在此“窗口期”,对预售制进行“大改”,即将一次性付款逐渐改为同期房建设进度基本相适应的分期付款,逐步降低预售制带来的高杠杆效应。可以在一些城市逐步试点取消预售制度,对于新出让土地,逐步做到不再实行预售。

据《东方早报》

督察组最关心

“下半年房价波”“一刀切”或改变

近日,国务院分别派出8个督察组赴16个省(市)了解调控政策落实情况。上海、北京等城市率先表态将继续“从严执行调控政策,巩固调控成果”。随着前期几个省市督察结果公布,政策落实情况“被肯定”后,接受采访的业内人士表示此次督察,除了意在巩固当前调控成果,亦不排除是决策层在酝酿后续储备政策的一个准备工作。

督察 多地政策执行情况获肯定

据记者了解,督察组此次督察的重点是“检查住房限购措施执行情况,差别化住房信贷政策执行情况,住房用地供应和管理情况以及税收政策执行和征管情况”。督察的地区包括:北京市、天津市、河北省、上海市、重庆市、江苏省、浙江省、福建省、湖北省、湖南省、广东省等。对其他地区落实情况,国务院有关部门也将通过各种方式进行督促检查。这个过程中,对落实房地产市场调控政策措施有偏差、不到位的,督察组将督促进行整改。

据北京市一位消息人士透露,国土部副部长胡存智带队的督察组在北京市主要通过实地察看、走访座谈等方式,了解当前房地产市场。该人士称,“尤其关注中介机构是否严格落实限购等相关调控政策。督察组在走访门店时,会询问一些(中介机构)店员,哪种类型购房者具备购房资格?哪种购房者能够申请到购房贷款。”

该人士指出,“经纪机构是执行调控政策过程中比较重要的一个环节。”

记者了解到,督察组在北京还分别召开了两次

座谈会。据一位参加过座谈会的业内人士透露,“参会人员除了国土部、住建部、银监会、人民银行等督察组成员,还包括代理商、房地产经纪机构和一些专家学者。督察组并没有做任何表态,也没有怎么发话,就是一直在听。”

上述人士称,督察组主要询问了“北京市5月以来房地产市场(包括土地市场)的供应量、交易量、价格走势及房价波动原因。还有未来半年的供应情况,开发商的推盘周期等”。该人士解释,“可能主要还是担心房价波动情况。”

据上述参会人士透露,实地调研和座谈会交互进行,最终督察组认为“北京市落实调控政策效果明显,房地产市场形势稳定。”这样的结果几乎在所有人意料之中,接受《经济参考报》记者采访的多位与会人士均表示,“北京市是调控政策实施以来,执行力度最严格的城市。”

据记者了解,督察组在天津、上海、南京、湖南、大连等省市的全面督察工作近期已经先后完成。督察工作内容类似于北京,结果也



以“肯定”为主。督察组认为这些城市均做到了落实调控政策“坚决抑制投机投资性需求,巩固房地产市场调控成果”。

另外,据一位参与成都等地区督察的人士告诉记者,在成都市督察过程中,当地除了反映税收降幅较大以外,开发商也多表示现阶段“多是赔本卖房子”。因

此,他们向督察组建议,希望适当放宽改善性住房政策,不要一刀切。

一位参加督察的官员也向记者表示,在督察过程中,多家企业反映现阶段资金压力较大,希望能适当放宽贷款政策。该官员同时介绍,此次督察的主要目的是宣示中央对于房地产调控的决心,重点

督察地方对于调控政策的落实情况,以达到控制房价过快上涨,抑制投资投机性需求的目的。

“在督察全部结束后,各督察组将根据各组督察情况分别作出报告进行上报。另外,住建部还会将各个分报告进行汇总,最终形成督察情况总报告上交国务院。”该官员告诉记者。

表态 地方转向“从严”

链家地产市场研究部常清告诉《经济参考报》记者,当前督察组对调研城市均表示满意,这很可能是由于此次调研更侧重于政策落实的层面,因此这种表态的实际意义其实并不大。“虽然政策严格落实,但近期也出现了量价齐升的态势,并伴有部分需求恐慌性入市,市场涨价预期逐渐强烈,并不意味着中央对地方调控的满意即是对市场异动的默许。”

北京中原市场研究部的一份统计报告称,截至目前已经有近40个城市出台了不同程度的楼市微调政策。该报告认为,“地方政策微调不断,且力度有进一步加大的趋势。除了原有的购房入户、提高公积金贷款额度、提高普通住宅标准等政策外,扬州对个人购买成品住房提供房款4%至6%的政府奖励,福建户籍新政放宽城镇落户条件、重庆大幅提高公积金贷款额度,以及传闻中的首付比例下调等,均明显超过了之前政策微调的幅度。”

北京中原市场研究部总监张大伟分析认为,购房者对政策松动的担忧刺激了一部分恐慌性入市需求。“在已经出现近40个城市微调的情况下,目前市场对调控松动的预期非常大。而一旦证实的确有政策松动,将会很快转化为购买行为。”

事实上,与前阶段各地频出的“微调政策”相比,最近的情况则有些相反。在国务院刚刚表示将派督察组调研各地政策落实情况的第三天,上海下发紧急通知,进一步重申坚持调控政策。随后,北京市住建委相关人员亦表示,北京下半年将继续从严执行住房限购政策,并透露针对5、6月份楼市量价齐升情况,将临时采取对企业的约谈和告诫,在商品房预售审批过程中进行价格引导和监督。

除此之外,中山市亦决定自8月1日起执行新的公积金贷款政策。内容包括,“二套房首付比例提高至6成。贷款利率上浮10%,贷款额度降到30万元。其次,暂停发放三套(含)以上个人住房公积金贷款。”

随后的8月3日,地产股暴跌,引发投资界对于房地产的深思。专业人士分析认为,这是“源自房地产调控加码的风险。即是不排除空头借机打压地产股的可能性,也是空头利用了政策收紧的普遍预期兴风作浪”。

而观察上海、北京、中山等城市“限购从严”的表态不难发现,这个时间节点正是国务院督察组开展16省市督察工作的间隙。常清告诉记者,“尤其是在当前市场上涨走势明显的情况下,从严格的政策预期将促使消费者购房情绪逐渐平稳”。

预测 近期可能祭出后续政策

专家表示,国务院派出8个督察组进行督察,预示着房地产调控再次升级。张大伟也认为,多部委的密集强调,及督察组的一系列督察工作,均表示了政策不太可能从中央层面松动。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌在接受《经济参考报》记者采访时表示,“中央层面此次一改之前隔空敦促而直接以实际行动督促地方坚持调控,再次释放坚决执行房地产调控的信号。虽然督察多是进行指导与督促,但是仍会对地方形成很大的威慑作用。”

尽管此次督察凸显中央坚持房地产调控的决心,但是一位业内人士在接受记者采访时表示,“督察最终效果仍有待检验”。该人士指出,2011年4月国务院曾派出多个督察组对一些省(区、市)贯彻落实国务院有关房地产市场调控政策措施情况开展了专项督察,但最终还是不了了之。“因此,此次督察是否真的有实效,还是要看是否有后续政策出台。”

一位住建部内部人士则向《经济参考报》记者透露,房

地产调控是否会出台后续政策,以及后续政策所涉及的范围与力度,还要看此次督察报告情况而定。他表示,此次政策或许会改变过去“一刀切”的模式,根据不同城市的不同情况,分别制定政策,使政策执行更具针对性,以达到更好的效果。

事实上,前述参与北京座谈会的业内人士告诉记者,对于督察组来说,最为关注的问题可能就是“下半年房价的波动情况”。杨红旭对此分析认为,若市场调控结果不尽如人意,房价增速仍然过快,不排除会引起新增调控措施,“比如房产税试点城市扩容,二手房交易税提高,房地产贷款收缩,切实问责地方官方”等。

而张大伟则预测,调控后续政策极有可能本月就会出台,也许不会有太多新措施,但会再次重申坚持调控。他认为,“8月的房地产市场对于调控来说将是极为重要的月份,它的变化不仅会影响‘金九银十’的状况,甚至决定着下半年的房地产走向。若8月没有相关政策出台,按照惯例‘金九银十’可能会出现难以抑制的情况。”据《经济参考报》