



您的位置：首页 - 易宪容

谈房屋预售背后的“制度保证”（2005年9月5日）

文章作者：

也许央行没有想到，在《2004年中国房地产金融报告》（以下简称《报告》）提出的取消“现行房屋预售制度，改现房销售为现房销售”的建议会引起房地产商如此强烈的反应。不仅立即引起房地产开发商们的集体性恐慌，也导致建设部草率地针对央行的建议宣布，近期不会取消商品房预售制度。

央行研究报告中一个小小的建议，为什么会引起房地产市场如此紧张与哗然？这是否表明房地产市场的确存在很大的问题？同时还表明央行的《报告》真的点到房地产市场的死穴？

其实，即使央行在《报告》中没有提出这个建议，对于1994年制定的《住房预售管理法》也是早该修改了。因为这个法规基本上是计划经济下的产物，也就是说，即使住房预售制度不取消，相应的政府职能部门早就该对这种法规进行修改与完善。

因此，假定目前的住房预售制度改革动作过大会对市场冲击过大，这种制度暂时要施行，同样得对这种制度进行检讨。检讨目前住房预售制度给房地产市场带来哪些问题，导致了房地产市场多少风险，而这些风险又是谁在承担？如果不把这些问题、这种状况研究清楚，而是一味推行这种制度，那么就可能让这个市场中的一些人的利益受到掠夺与剥夺，而另一些人则获得暴利。这样的住房预售制度不仅不公平，对房地产市场秩序造成严重的干扰，而且也会由该制度导致一系列严重的经济问题与社会问题。

在国际上，并不是每一个国家都采取住房预售制度，它也不是什么国际惯例。如在美国就不采取住房预售制度。在欧洲国家，即使有这种住房预售制度，其采取都得在严格的法律制度下进行，比如一是房地产市场严格的准入制度，只有达到资质的企业才能进入，而进入的企业也并不是每家都能够采取住房预售制度，政府法律对此有严格的限制；二是对房地产开发企业严格的信用审查，查看它们以往采取住房预售制度有没有违法记录，以便因此决定是否拥有这样的资格；三是政府部门对房地产市场进行严格的监管，从事前、事中、事后都有严格监管。

因此，就目前情况来看，政府要继续推行住房预售制度，首先政府的宗旨就是通过法律制度来保证市场中购房者的利益，使他们的利益在房地产市场不受侵害。如果受到侵害，要明确通过什么来补偿。要建立风险分担机制，不要让房地产商借助这种制度把风险转移给消费者与银行全部承担。这是政府推行住房预售制度的根本，也是政府最基本的职责。

从目前情况看，国内的住房预售制度主要有两个方面的风险：一是购房人的风险；二是银行风险。而银行的风险最后一定会转化成整个金融市场的风险，整个社会经济的系统风险，并最终由全国人民来承担。因此，我们的住房预售制度设计必须考虑如何降低风险、分散风险，要综合平衡处理各方利益，建立利益共享、风险共担的机制，按照这样的安排来考虑完善现行的住房预售制度。同时还要出台一系列的法律、法规，保护购房者的利益。

为了降低消费者的风险，对住房预售资金既可以采取专项管理、专项信托等方式来管理这些资金，以便防止开发商随意挪用住房预售的专项资金，防止开发商假按揭来骗取银行资金，也可以改变目前预售资金一次性给付的方式。如房屋预售资金不是现在这样一次性预付而是可多次预付，可根据工期分2到5次付款，这样就可以降低购房者风险，促使开发商履行合同，保证房屋的质量。

此外，也可以如存款保险制度那样，设立房屋预售制度的风险基金。这种基金可以从每一个房屋开发项目中提取一定的利润作为基金，用于弥补这种实施过程中的风险，也可以把它看作是一种房屋预售制度的风险补偿机制。只有通过多种手段的综合运用，才能形成一个完整的对房地产业进行严格监管的制度。

总之，就目前的情况而言，国内房屋预售制度是一种缺乏制度条件保证的制度，但是由于利益上的冲突，取消这种制度短期内会给市场带来冲击，但是切不可由于这种冲击而不改进这种制度，而让这种制度弊端严重化。政府应该一方面完善现有的住房预售制度，让它更好地适应已发展的经济环境，让它真正能够保护房地产市场购房者的利益；另一方面，政府要促进房地产市场为民众提供更多的可选择方式，无论是住房预售还是现房购买，只要多一些选择，市场总是能够找到最好的解决办法、能够辨别这些制度孰劣孰优。

文章出处：《经济观察报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所