



您的位置：首页 - 文章选登

商品房预售制度利大还是弊大(杜宇：8月26日)

文章作者：杜宇

就像一枚硬币有正反两面，商品房预售制度也不例外。在舆论的聚光灯下，如何看待这一存在十几年的制度，成为大家争论的焦点。

1994年出台的《城市房地产管理法》在总结各地经验基础上，建立了预售许可制度，并对预售条件、监管作出了原则性规定。目前各主要城市商品房预售比例普遍在80%以上，部分城市甚至达90%以上。

商品房预售许可制度的确立，是与我国房地产市场发展进程紧密联系的。长期以来，我国城镇住房总量不足，商品房供不应求，加快建设、增加住房供应是客观需要。商品房预售制加速了整个建设资金周转，提高了资金使用效率，降低了资金使用成本。根据测算，以预售方式进行销售的项目，比现售方式进行销售的项目的开发动态回收周期约缩短10个月。

此外，我国资本市场发展滞后，目前除银行贷款外基本没有其他可供选择的融资方式，实际上成为房地产开发融资的重要手段。据统计，目前开发资金来源中，约40%来源于预售获得的资金。

目前预售价格较现售约低10-15%。而一些购房者在接受调查时也表示，预售商品房相对于现售商品房有价格优势，这也是预售制度为消费者所接受的重要原因。

尽管商品房预售制度在促进住宅产业发展过程中发挥了积极作用，但随着时间的推移，它所存在的弊端也浮出水面。

如预售商品房销售行为与房屋实际交付行为之间有一定的时间差，给部分开发商虚假宣传、改变规划、延期交房等不规范行为留下了空间，使消费者的合法权益得不到应有的保障。此外，商品房预售制度中隐含着风险因素，对政府和银行的监管能力要求较高。

因此，商品房预售制度是否还有存在的必要成为社会热议的话题。支持取消的人表示，取消商品房预售制度、禁止期房销售，对于促进优胜劣汰，提高房地产行业集中度；规范市场行为，维护购房者权益等，会起到积极作用。

反对取消的人认为，一旦取消商品房预售制度，市场供应规模将较大程度地萎缩，从而影响房价的稳定和市场的平稳发展。搜狐焦点调查显示，有近五成的网民认为，如果预售被禁止从而引发房价上涨，对购房人是极其不利的。还有人担心，一旦取消预售制，留出的开发资金缺口将进一步刺激外资加速进入市场，从而加大市场的不确定性，加大宏观调控的难度，有可能引发新的市场风险和金融风险。

商品房预售管理制度涉及方方面面，不是简单的保留还是取消的问题。因此，对于其背后深层次的问题还需要做深入研究，如积极拓展房地产融资渠道、加强商品房预售资金监管、强化商业银行风险管理，严格商品房预售许可管理、完善房地产市场信息系统。

文章出处：《上海证券报》

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

转载请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