



您的位置：首页 - 文章选登

取消期房预售的对策措施(肖元真等；11月26日)

文章作者：肖元真 管宝龙 王志庆

国际上市场经济国家和地区都在房地产市场兴起和发展周期建立了各自的商品房预售制度，但各国家和地区在预售管理和政策制定方面有明显差异。哪怕就是同一个国家和地区的商品房预售制度，在其房地产业或金融业发展的不同阶段也存在着诸多不同。

我国央行这次通过对目前房地产业和金融业的现状调查，为促使房地产业的健康持续发展和降低金融业的风险，提出的取消商品房期房预售的初衷是好的，但是这项建议的付诸实施尚须对“取消期房预售制度”进一步细化，在降低金融风险的同时兼顾各方利益，从而做到有序推进，实施长效管理。

一是将商品房预售许可与按揭放款分开处置。

商品房的预售许可与按揭放款本来就是两件不同的事情，而现行政策是将它们捆绑在一起处理，所以才导致了预售制度成为按揭金融风险的情况出现。预售许可的含义是允许签订购房合同，签订合同后分阶段支付房款。尤其按揭放款，银行可从自身风险控制出发，针对不同信用等级的对象，制定不同节奏和额度的发放标准，进行科学管理和分类实施。

二是制定分步到位和逐步推进的新政策时间表。

取消期房预售是一项对房地产企业和市场均会产生重大影响的新政策，为避免房地产市场出现大起大落和对宏观经济发展造成不稳定因素，所以新政策推出之时，在给开发商一个短暂过渡期的同时，可以把在建项目和待建项目区别对待，即新批项目实行现房销售制度，在建项目在短期内可要求结构封顶后开始预售，同时设定会取消期房预售制度的最终期限。

三是不断推出房地产金融的创新品种。

我国房地产资本市场的制度缺陷是房地产开发和市场建设仅依赖于银行信贷，缺乏健全的房地产金融支撑体系。因此，在取消商品房预售制度的同时，应积极推进我国房地产金融体系的健全，强化房地产信托、房地产基金和房地产证券化的建设，不失时机地推进我国房地产资本市场的全面改革与发展。

四是引入房屋预售款第三方监管制度。

我国现行政策中，银行的开发贷款资金和销售贷款资金是同时进入房地产开发商的账号里，导致了银行风险过大。房屋的预售款放在银行共管的账号中，开发商只有在主管部门征得了专家和律师的评估同意后才可拿到共管账号中的预售款。而这样，就可在全面取消预售商品房的过渡期中确保平稳度过。银行、开发商、购房者三方的利益也得以保证。

五是通过做大做强房地产企业来增强房地产企业的资金实力。

不难看出，取消商品房预售制度是通过金融手段促使房地产行业洗牌的确切信号。目前大量的银行坏账体现在开发贷款领域。取消预售制度后，由于没有了预售款，对于开发商资金能力将是重大考验，银行通过金融手段的调节将促使房地产企业做大做强的前提下进行重组，增强开发商的资金实力和资本扩张能力。

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