



您的位置：首页 - 易宪容

房屋预售制度取消与否在于风险控制分担机制(2005年8月24日)

文章作者：

日前，央行房地产金融分析小组撰写的《2004年中国房地产金融报告》指出，很多市场风险和交易问题都源于商品房新房的预售制度，目前经营良好的房地产商已经积累了一定的实力，可以考虑取消现行的房屋预售制度，改期房销售为现房销售。

报告一公布，房地产市场一片哗然，房地产开发商更是处于一片恐惧之中。甚至一些所谓的房地产大佬出来说话，安慰说央行的报告只是建议而不是政策，房屋预售制度是世界盛行的制度，中国不可以取消这种制度。同时，北京市建委官员更是直言，北京不会取消房屋预售政策。

其实，是否取消房地产预售制度并不重要，重要的是看看这种房屋预售制度是不是房地产市场许多问题的根源。如果房地产预售制度确实存在许多风险，那么这些风险目前由谁在承担，这样承担公平不公平？如果不公平，政府应该采取什么样的方式来调整？

房屋预售制度本来是国内房产市场发展初期，为了给予成长中的房地产开发商的一项扶持政策，意在降低房地产行业的进入门槛，鼓励更多企业进入房地产，以便保证中国的住房制度改革得以成功。但从实践经验来看，尽管房屋预售制度推动了中国房地产市场的繁荣，但同时也为房地产开发商利用制度缺陷掠夺民众财富制造了可乘之机。如通过“炒楼”制造出市场的虚假紧缺，借机抬高价格；通过房屋面积缩水、建筑设计变更、环境描述浮夸等行为来侵犯购房者权益；把已抵押的房屋再预售，把已预售的房屋再预售、再抵押，甚至最后“携款潜逃”。就市场现状而言，房屋预售制度是一种风险甚高的制度。如果没有一套好的法律制度、信用体系及房地产市场监管制度，那么这项制度基本上是消费者利益随时会受到伤害、房地产开发商获得暴利、而银行来承担风险的不平等游戏规则。在这意义上来说，央行建议取消国内房屋预售制度也是理所当然了。

既然房屋预售制度存在巨大的风险，那么这些风险应该如何来分担？不能全是银行、房地产开发商负担，更不能是消费者负担。在市场体制下，面对房屋预售制度的风险，银行完全有能力自行选择规避的方式。但一般消费者在房地产市场天然处于弱势，面对期房的风险，政府就有责任及义务来帮助他们来规避风险、减少房地产开发违约之损失。这就得建立一套完整的法律体系、信用制度及房地产监管制度来保护住房消费者的利益。但目前市场上购房者利益不断受到侵犯的事实则说明，国内在这方面有着制度安排缺失及不完善。

其实，房屋预售制度不取消也可，但不能把整个制度的风险让消费者及银行来承担，而应让房地产开发商来分担。比如政府可以建立一种房屋预售制度的风险担保基金，就如存款保险制度一样，凡是参加房屋预售制度的房地产开发商都得参加这个基金，即按营业额缴付，一旦出现问题，就得由这个风险基金来承担责任。这样不仅可以把整个房屋预售制度的风险分散给消费者、银行及房地产开发商一起来承担，而且也能够约束房地产开发商减少违约。

此外，住房预售制度也并非国际惯例，美国基本就没有住房预售制度；在欧洲即使有些国家有住房预售制度，但也不是像国内现在一预售就把整个房地产开发的风险转移到购房者及银行，而是有一套对房地产开发商严格监管及准入制度，以此来保障消费者的基本权利，并对开发商的资质状况有力监督。

总之，目前中国的住房预售制度没有风险分担机制、没有法律制度安排来保护消费者与银行的利益，因此取消也属正常。如果要让中国住房预售制度仍然运作，就得让其风险由所有的市场当事人来承担，而不是部分人来承担，建立房屋预售制度风险基金及法律监管制度，这才能够保证市场的公平性，这种房屋预售制度才得以生存。

文章出处：《东方早报》

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

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