

继海南省实施现房销售一年后,今年全国两会又有政协委员提议:

取消商品房预售制呼声再起

■中国城市报记者 张阿嫱

是否取消商品房预售制,再次成为今年全国两会期间的热门话题。

全国政协委员、安徽省律师协会副会长周世虹在今年全国两会上提交提案,建议取消商品房预售制度,同时以套内建筑面积计价销售商品房。

他表示,目前我国房地产开发企业大多已完成了资本积累,具备较强资金实力和市场竞争能力,金融体系和资本市场发展也为开发商提供了多元化融资方式,商品房预售制度存在的历史条件已不复存在。

记者了解到,目前全国仅有海南省成为唯一在全省推行现售制的省份。该政策于去年3月实施,以三亚市为例,首批现房销售房源或以安居型商品房为主,有望在今年年底前入市。

在此前,浙江省杭州市、广东省广州市等都曾传出试点现房销售,但均未出台相关举措。

取消预售制并非首次 在全国两会期间提出

“预售制建立的初衷是为了解决开发商资金不足的问题,加快城市化进程。但是近年来,开发商挪用资金、烂尾楼现象频频出现,对于业主及城市发展都带来了严重的负面影响。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄在接受中国城市报记者采访时表示。

公开资料显示,商品房预售制度自20世纪90年代被引入中国内地,如今已有近30年的历史。

商品房预售周期一般为2-3年,此时的房子被称作“期房”,该行为又被称为“卖楼花”。

“商品房预售和以建筑面积计价销售制度有其历史背景,但不可否认,其总体上违反市场交易规律,对购房人显失公平。”周世虹认为,预售制下开发商将经营成本和经营风险转嫁给了购房者。

其实,关于是否应该“取消商品房预售制度”的争论由来已久。记者注意到,此类话题并不是第一次出现在全国两会时期。

早在2009年全国两会期间,民革中央也曾向政协会议提交提案,建议加快修订《城市房地产管理法》,并全面取消预售商品房制度,建立商品房竣工销售制度。

的确,取消商品房预售制可以提前规避一系列购房隐患。

海南省住建厅厅长霍巨燃就曾这样解释该举措:“解决商品住房预售制度带来质量投诉、合同纠纷、延期交房、配套设施不落实、违规销售甚至开发商收钱跑路等一系列问题。”

事实上,预售制下即使是一些全国性的知名开发商,一旦遇到资金周转等问题也难逃“被维权”的命运。比如泰禾集团此前在北京、上海、杭州等多个项目就都曾传出陷入延期交付的困境;2021年初,泰禾北京院子二期还因无证销售被北京住建委处罚1286万元。

多地加强预售资金监管 专款专用预防烂尾

除海南外,部分城市也对现房销售有过多种尝试,但皆无疾而终。

2018年9月中旬,广东省房协的一份关于讨论取消预售制的文件在网上流传;2017年3月,浙江省杭州市要求土拍时“溢价率达到50%,必须现房销售”,4个月后该政策即取消。

商品房预售制到底应不应该取消?

对此陈霄认为,虽然取消预售制可有力减少业主与开发商之间的纠纷,但是真正实施看来难度颇大,或将短期内造成新房市场供需失衡,牵扯的利益群体众多。

事实上,取消预售制将令开发商面对更多挑战。预售制度下,开发商可以提前2-3年收取房款,迅速投入下一个项目。而“现房销售”则意味着去杠杆,房企的投资、营销、财务模式等将受到全方位挑战,内地房企普遍采用的“快速周转”模式也将不复灵验。

一位广东深圳房企的高管曾对记者透露,目前各城市的预售制度细则各有不同,稍有简单调整,就会对当地楼市和房企造成重大影响。比如原来规定盖到楼层一半才能卖,改为盖到1/3就能提前卖,这样就能大幅缓解房企资金压力;有的地方调控加码,就会选择楼盘封层才能进行预售。

华创证券在一份研究报告中也指出,一旦“取消商品房预售制”,“将导致大量高杠杆中小房企因资金链风险而倒逼,尤其目前我国正处金融去杠杆以及房地产行业信贷持续收紧阶段,其风险难控,由此对于金融机构的负面冲击影响巨大”。

“因此,当前来看取消预售制还是不太现实。目前可以通过加强预售资金监管等方式来减少这种制度带来的



海南省文昌市清澜港湾的房地产建筑。视觉中国

弊端,另外通过采取分批次的试点方式施行或许更为实际。”陈霄说。

在此背景下,加强预售资金监管似乎是一种更妥当的替代办法。而去年以来,各地市相关的监管脚步的确正在加快。

记者不完全统计,仅2020年12月,就有云南省昆明市、山西省太原市、河北省唐山市、湖南省株洲市、广东省佛山市、四川省等多地出台相关政策,加大商品房预售资金监管力度,提出开设商品房预售款专用账户,账户内的预售款优先保障项目竣工。

海南首批现房多以安居房为主 国企央企登场角逐

海南作为全国唯一一个推行“现房销售”的省份,新政出台一年后,当地楼市发生了怎样的变化?

记者了解发现,新政后海南目前尚未有现房销售的项目入市。而绝大部分的安居型商品住房,将成为“3·7”新政后首批入市的现房房源。

时光回到2020年3月7日,海南印发《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》,提出取消商品房预售制度。

不过政策也明确,“现房销售”新政只适用于自文件印发之日起新出让土地建设的商品住房。也就是说,在2020年3月之前已经出让的土地,仍实行预售制。

但紧接着2020年4月,海南又针对楼市发布一项重大举措:大力发展安居型商品住房。随后,海口市、三亚市、儋州市等6个市县被列入试点

建设。

据了解,海南安居型商品住房用地出让方式为“限房价、竞地价”,售价按本市县城镇居民家庭房价收入比不超过10倍确定,或者不超过当地商品住房市场均价的60%。基层教师和医务人员购买安居型商品住房相对更优惠。

不过,海南安居型商品住房也要求达到现房销售和全装修标准交付,只需配备床、沙发等家具,购房者即可实现拎包入住。

在此背景下,记者查询当地部门统计数据发现,2020年海南楼市在供给端结构上也有了微妙变化,安居型商品住房渐成主角。

据海南省住建厅介绍,截止到2020年12月20日,海南全省完成14宗约62.50公顷安居型商品住房用地出让工作,6个试点市县开工8150套,其中海口市开工4个项目(共计3340套),三亚市2个项目(共计3450套),其它非试点市县开工1606套。

特别是在楼市热度较高的三亚市,统计显示,2020年全年皆无市场化商品住房用地供应。三亚市去年共出让8宗住宅用地,总计约36.47公顷,全部用于建设安居型商品住房。

比如三亚市首个安居型商品住房——万科崖州安居房项目已经开工,8栋住宅楼共可提供922套住房,限售价仅为9500元/平方米,远低于周边市场均价。记者获悉,该项目或于2021年底交房。

在决心摆脱“房地产加工厂”后,海南楼市的另一个变化是呈现“双降”:外地客比例降

低,住宅类土地供应降低。

2021年1月,霍巨燃在新闻发布会上介绍称,在2018年实施“全域限购”后,海南本省户籍居民购买商品住房占比已由2017年的17.8%,上升到2020年1-11月的74%,购买商品住房的对象由省外居民为主转为省内居民和引进人才为主。

同时,经过各类政策调控,海南商品房新开工面积中,非住宅类新开工面积占比由2015年的22.1%提升至2020年1-11月的39%。

另一方面,当地的房企格局也面临重新洗牌。

中国指数研究院在报告中提到,海南省现房销售新政出台后,中小房企面临的资金压力更为显著,这或将驱动海南省行业竞争格局以综合实力雄厚的大型房企为主。

从去年的海南土拍市场表现来看,国家队房企渐成常客。

以去年8月为例,海口坡博坡巷棚改片区和滨江新城二期棚改片区被华润、万科、中海、龙湖、保利、金隅大成等7大房企参与竞拍,除了龙湖外,其余6家皆是央企背景。

最终,华润以8.2亿元拿下了海口坡博坡巷棚改片区2.433公顷住宅用地;中海以10.5亿元拍走坡博坡巷棚改片区2.933公顷住宅用地,两幅地块楼板价都超过1.1万元/平方米,该地块也成为海口市单价新地王。

而三亚市在2020年成交地块也主要以金融商务、旅游零售商业用地为主,多集中在三亚市区与崖州湾地区,其中不乏招商蛇口、格力地产等国家队的身影。