



夏磊：预售资金如何才能 良性循环



文/意见领袖专栏作家 夏磊



中央经济工作会议指出，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

所谓良性循环，包括项目、项目和房企、房企和金融机构、金融机构和实体经济等的循环。其中，预售资金是循环重要的一环。

今年房企暴雷之后，各地政府提高了预售资金监管标准，确保项目不停工、不烂尾，但目前各地监管标准不统一、不规范。

预售资金应确立合理的监管标准，既不放纵房企利用预售资金肆意扩张，又保持企业合理流动性，从而促进房地产良性循环。

·目前预售资金实行属地管理，各地自行出台监管细则。

资金监管范围方面，理论上应包括全部购房款，含首付款、分期付款、一次性付款、按揭贷款、公积金贷款、定金等，但在实际执行时各地操作有所不同，有的只监管首付款、有的只监管按揭贷款。近期房企流动性危机频现，各地都倾向于将全部房价款纳入监管。

监管额度方面，多实施重点监管额度保障项目交付，各地规定大致分三类：一是按房价款固定比例监管。如成都，正负零商品房，监管预售挂牌价款 25%；其余工程形象进度，监管 15%。又如重庆，监管预售总额的 35%。二是按建设资金总额上浮一定比例监管。如南京，监管资金=建设资金总额* (1+20%)，其中上浮的 20%为防止不可预见事件的发生，保证扫尾工程资金。三是单位面积定额监管。如北京，不低于 5000 元/平。

资金支取方面，实施节点余额管理。开发企业达到规定的工程建设进度节点，可申请支取相应比例的预售款，资金余额满足相应要求。如成都，针对住宅，完成地上建筑层数主体结构工程 3/4，资金余额不低于监管额度的 60%；完成主体结构封顶，资金余额不低于 50%；完成内外装饰装修，资金余额不低于 15%；完工验收集中交付，可申请支取剩余资金。如北京，按照地下结构完成、主体结构完成、竣工验收备案、首次登记完成四个环节设置资金使用节点。

·房企危机下政府加强预售资金监管，但可能阻碍资金循环

部分房企违规挪用预售资金致使项目无法复工，因此多地政府纷纷加强预售资金监管。如升级资金监管范围，甚至全额监管；提高监管比例，

不再区分重点监管额度与一般监管额度，对全部资金进行预防式封闭管理；提高支取节点要求，房企支取时间变长等。

严格监管陷入囚徒困境，可能阻碍良性循环。所谓良性循环，也就是房企的融资、拿地、预售、工程建设、项目交付链条可以正常运作。而目前，很多房企陷入“融资收紧——流动性风险——预售资金收紧——停工——销售难回款难——流动性风险进一步加剧”的负向循环。预售资金是房企重要的资金来源，是房地产良性循环的重要环节，2021年1-11月，定金及预收款占到了房地产开发投资资金来源的36.6%，相较2020年提高了2.2个百分点。房企危机下，地方政府按照属地原则化解烂尾楼风险，如果不对预售资金进行严格监管则资金可能被集团抽调去填补别处空缺，因此各地竞争性加强预售资金监管，甚至陷入了囚徒困境。过度的监管将各城市的资金池割裂开来，阻碍了项目自身、项目和母公司、母公司和金融机构、金融机构继续投放资金的大循环，加大了房企现金流断裂的风险。

·预售资金怎样才能实现良性循环？

房地产是一个大循环，不能变成每个城市的小资金池。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_31557

