



任泽平：关于预售制的 理性思考





图表：发达国家预售制普遍有严格的保障措施

国家	主要内容
日本	预售房定金保障措施。针对购房者缴纳的定金，房企需要向相关金融机构交纳担保或保险金。只有为购房者制定了预售金保障书，房地产房企才可以向日本政府申请房屋预售和建筑许可
德国	签署个性化的购房合同和按照工程进度分期支付购房款。买方根据房企的工程进度在完全交房前进行分期支付。双方签署购房合同时，买家并不需要支付购房款，而是一般在地基动工后支付 10%，主体封顶后支付 30%，门窗安装或者装修开始后再陆续支付后期资金
法国	定金仅占 0-5%，支付预售房的房款时必须分期支付。若工程不超过 1 年，买家可预付房屋总价的 5%；工程达到 2 年，买家需要支付房屋总价的 2%，超过两年的则不用支付定金。且房款分期支付，即地基建好后支付 35%，房屋封顶交到 70%，所有的基本建设工程结束之后交至 95%，房屋交付之后缴清余下的 5%
英国	按时间规定分期付款，房屋交付后支付至少 55% 的尾款。期房的首付比例约 10%-25%，在双方签订购买协议的 21 天内支付首付款。随后 6-24 个月再支付第二笔、第三笔各 5%-10% 的房款，购房的尾款则在交房时支付。

资料来源：各国政府网站，搜狐财经，泽平宏观

导读

本文试图从理性、客观、专业、长远的维度，探讨当前房地产商品房预售制的起源、历史功绩、当前问题及建议，给出兼顾短期和长远的建议，促进房地产市场长期平稳健康发展。

1 当前停贷现象的深层次原因：预售制负面效应凸显

整体来看，当前停贷项目占比较小，但是要高度重视，防患于未然，避免风险升级。如果及时出台统筹兼顾各方的有效措施，顺势推动二次房改，则能借机将房地产市场发展推向正轨。

停贷项目所属房企绝大部分是此前债务违约的风险民营房企，主要分布在河南、湖北、湖南等地。

从区域分布看，截至 7 月 13 日，停贷项目主要分布在河南、湖北和湖南，河南涉及楼盘 35 个，占全国的 34%；湖北和湖南其次，问题楼盘均为 15 个，余下多数省份如江苏、江西、河北的停贷楼盘基本上为个别现象，在 5 个以下。

从城市看，河南、湖北、湖南省省会，即郑州、武汉、长沙的停贷楼盘居前，分别为 26、7、5 个。其他二线城市如沈阳、南宁、昆明、合肥的停贷项目分别有 3、3、2、2 个。而其他弱二线和内陆基本面较差三四线单城市项目个数基本维持在 2-3 个。

从所属房企看，大部分是此前“爆雷”的民营房企，当然，违约房企的大部分项目还是在努力交付中。

总体来看，涉事楼盘主要是延期交付多年的楼盘，以及未到交付时间，但资金紧张、难以复工的停工盘，反映出了商品房预售制的负面效应愈发凸显。

2 客观评价预售制的功过：曾经作出重大贡献，现在已经过时并弊端日益凸显，需要改革

为什么建议取消预售制度？预售制度怎么来的？国外什么情况？简单科普一下：商品房预售最早源于中国香港，俗称卖楼花，卖期房，是一种开发商放杠杆的方式。98年房改，由于商品房短缺，房企缺资金，借鉴中国香港，引入了商品房预售制度。其实，当前世界不少国家存在预售制。但是，重点来了，发达国家一般有严格的监管保障措施，开发商在项目获得政府批准后可以开始销售，买家在购买期房后并非像中国一样在支付完首付款后从银行一次性贷款支付剩余全部房款，而是根据开发商工程进度在完全交房前进行分期支付。所以，预售制度是需要严格的资金监管、分期支付以及违约处罚措施作为保障的，如果没有这些保障措施，一定会触发风险，对购房民众不公平，所以不如借机取消预售制度，以后改为现房销售。客观讲预售制度有一定历史阶段性，现在中国住房进入存量时代，取消预售制度有助于降负债降杠杆，不再把烂尾风险甩给老百姓和社会，当然这需要配套房企债务重组、复工保交楼、恢复市场信心和房地产长效机制。这是个技术活，只要坚持市场化改革，中国一定能化解这个难题，让房地产回归实体经济和居住属性，安居乐业。

作为中国商品房销售的最主要方式，预售制极大缩短房企现金回笼周期，同时增加市场商品房供应，推动了城镇化发展进程。商品房预售最早出现于中国香港，俗称卖楼花，卖期房，是一种房企放杠杆方式。上个世纪九十年代，中国内地住房制度改革初期，由于房企缺少资金，商品房供应量小，借鉴中国香港经验，引入商品房预售制。预售制在过去 20 多年对中国房地产市场的稳步发展起到了重要作用，不仅解决了房地产市场快速发展阶段的资金需求，也提高了居民居住水平，中国城镇居民从筒子楼住到住宅小区，从全民蜗居到基本适居，住房事业取得巨大进步，数十年时间走完发达国家几百年城镇化路程。预售制当前已成为我国商品房销售最主要方式，2021 年我国期房累计销售面积达 15.6 亿平，占总商品房销售面积的 87%。

世界很多国家存在住房预售制，各国市场发展状况、行业环境的不同导致预售制的具体内容存在较大差异，发达国家普遍有严格的资金监管、分期支付以及违约处罚措施作为保障。房企在项目获得政府批准后才可以开始销售，但买家在购买期房后并非像中国一样在支付完首付款后从银行一次性贷款支付房款，而是根据工程进度在完全交房前进行分期支付。如果房企因故延迟了工程进度，购房者可以和房企协商以推迟付款，并要求房企给予一定的补偿措施。此外，如果房企无法在合同规定的日期内交付，购房者可根据合同要求退款或赔偿。

图表：发达国家预售制普遍有严格的保障措施

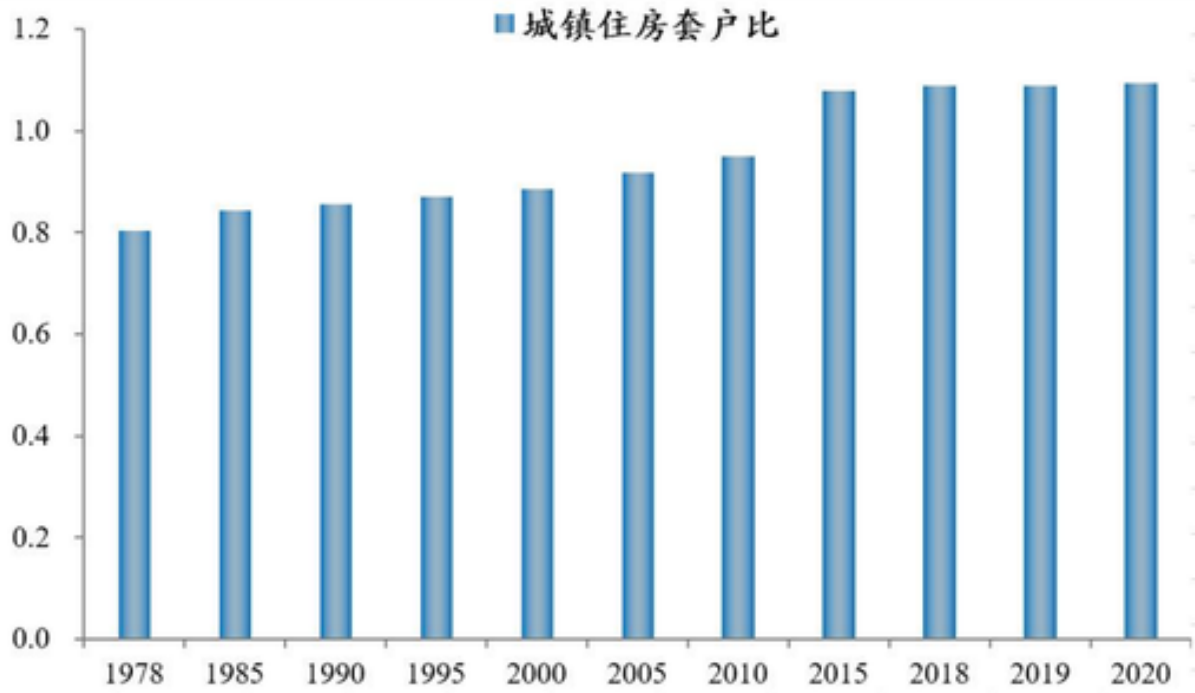
国家	主要内容
日本	预售房定金保障措施。针对购房者缴纳的定金，房企需要向相关金融机构交纳担保或保险金。只有为购房者制定了预售金保障书，房地产房企才可以向日本政府申请房屋预售和建筑许可
德国	签署个性化的购房合同和按照工程进度分期支付购房款。买方根据房企的工程进度在完全交房前进行分期支付。双方签署购房合同时，买家并不需要支付购房款，而是一般在地基动工后支付 10%，主体封顶后支付 30%，门窗安装或者装修开始后再陆续支付后期资金
法国	定金仅占 0-5%，支付预售房的房款时必须分期支付。若工程不超过 1 年，买家可预付房屋总价的 5%；工程达到 2 年，买家需要支付房屋总价的 2%，超过两年的则不用支付定金。且房款分期支付，即地基建好后支付 35%，房屋封顶交到 70%，所有的基本建设工程结束之后交至 95%，房屋交付之后缴清余下的 5%
英国	按时间规定分期付款，房屋交付后支付至少 55% 的尾款。期房的首付比例约 10%-25%，在双方签订购买协议的 21 天内支付首付款。随后 6-24 个月再支付第二笔、第三笔各 5%-10% 的房款，购房的尾款则在交房时支付。

资料来源：各国政府网站，搜狐财经，泽平宏观

3 取消预售制是二次房改的大势所趋

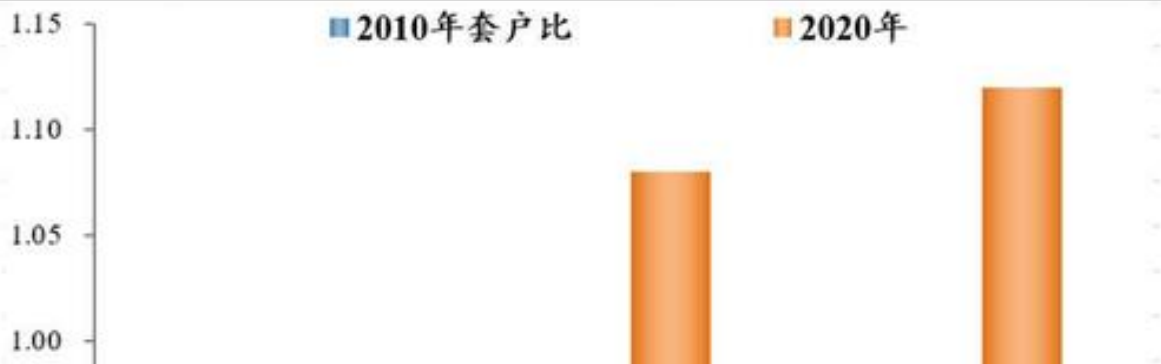
随着中国房地产市场从增量时代步入存量时代，商品房预售制的使命或已完成。根据我们的《中国住房存量测算报告》，2020 年中国城镇住房套户比为 1.09，一线、二线、三四线城市分别为 0.97、1.08、1.12，中国住房整体已经总体平衡。经过 20 多年的高速增长，房地产增量时代已经基本结束，全国房子建得差不多了。除了人口流入的都市圈城市群面临一定住房短缺，大部分东北、西北以及非都市圈城市群的低能级城市，已经出现供给过剩，由于人口外迁严重，未来过剩程度还将加深。行业进入存量时代，意味着在中期将进入洗牌阶段，其程度参考当年的纺织、家电。

图表： 当前中国城镇住房已总体平衡



资料来源：国家统计局，泽平宏观

图表：分线城市城市套户比



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_44036



云报告
www.yunba

云报告
gao.cn

云报告
https://www.yunbaogao.cn

云报告
https://www.yunbaogao.cn

云报告
https://www.yunbaogao.cn