



# 李庚南：现在或许还不是取消商品房预售制的时候



文/意见领袖专栏作家 李庚南

7月17日，银保监会相关部门负责人发声，及时回应近期被媒体炒得沸沸扬扬的烂尾楼业主停贷潮（准确说应该是断供潮）。针对始于江西景德镇某楼盘业主的“强制停贷告知书”及随后蔓延至全国多地的“烂尾楼”业主集体停贷潮，银保监会相关负责人就积极做好“保交楼”提出了四方面具体要求。明确将指导银行机构在“保交楼”总体框架下，摸清情况、实事求是、科学分类、精准施策，主动参与合理解决资金硬缺口的方案研究，做好具备条件的信贷投放，协助推进项目快复工、早复工、早交付；要求银行机构做好客户服务工作，加强与客户沟通，个性化地满足居民客户的不同需求，信守合同，践行承诺，依法保障金融消费者合法权益。



这一表态无疑给市场吃了一颗“定心丸”，有助于抑制事态的扩散，也为推动风险的化解赢得时间。显然，这次业主断供潮背后有着复杂的经济社会环境因素，交织着疫情反复下居民收入、就业问题，以及房地产行业的积重难返。社会各方关注的焦点，不仅是这许多烂尾楼事件如何平息、老百姓的合法权益如何得到应有的保障，更关心如何从长效机制上杜绝烂尾楼的出现。舆论关注的焦点逐渐转向烂尾楼背后的核心问题，即预售制问题。

透过各地烂尾楼业主贴出的“强制停贷告知书”，不难发现，业主们对银行的指责集中在两方面：一是认为银行存在违规向主体结构未封顶项目发放按揭贷款；二是认为银行未尽到对商品房预售资金监管义务。尽管银行也有银行的苦衷，如商品房预售资金监管涉及房管部门、监理、银行等多环节。对于工程用款进度等，银行其实很难把握。更为致命的是，一些楼盘的预售购房款最后有很大一部分并未进入监管账户，要银行关注预售资金显然勉为其难。但业主们这些指责并非全无道理。毕竟，对于出现烂尾的楼盘，银行机构当初在按揭贷款发放过程中难免有瑕疵，甚至存在违规行为，集中表现为向主体结构未封顶的楼盘发放按揭贷款。毕竟，按照各地制定的商品房预售资金监管办法，银行机构承担着部分监管义务；不然，楼盘也不至于因为缺乏资金而烂尾。

但换一个角度看，无论是银行向主体结构未封顶楼盘发放按揭贷款，还是在购房者预售资金监管中的未尽责，都聚焦到一个关键词：商品房预

售。毫无疑问，频频出现的烂尾楼现象，始作俑者是商品房预售制。因此，许多专家学者纷纷呼吁应取消商品房预售制，认为不合理的预售制度才是停贷潮的根源；当然也有不同的声音，认为不应因噎废食，因为烂尾楼的出现就取消预售制。

笔者以为，取消预售制实际上已经不是要不要的问题，而是时机如何选择、时机是否成熟问题。毋庸置疑，商品房预售制度的确存在导致工程烂尾、违法违规销售、交易不公平、房屋面积管理职能难以厘清、不平衡发展和低效率竞争等风险。换言之，缺乏有效监管的商品房预售制某种程度上成了烂尾楼现象的原罪。

无论从整个房地产市场的发展程度还是从开发商资本积累程度、融资渠道多元化看，商品房预售制的确已经到了该寿终正寝的时候；无论从降低房地产开发商杠杆率、消除房地产领域“空手套白狼”式“野蛮生长”，还是从有效遏制“烂尾楼”的发生、维护好购房者权益角度，取消商品房预售制度都是大势所趋。从市场消费的角度看，预售制实际上已构成对商品房市场消费能力的透支。取消预售制更深远的意义在于，有助于引导开发商稳健经营、量力而行、快建快销，让“空头套白狼”的野蛮生长乱象不再；从根本上遏制“烂尾楼”对购房者的侵害，维护购房者的合法权益。

但是，当前楼市按揭断供潮之汹涌及房地产市场相关运行指标之低迷，恰恰提醒我们，现在取消预售制或许并非恰当的时候。在该项制度的退出方面，我们不仅要考量制度本身的合理性，同时还需充分论证退出政策实

施的效应及其对市场可能形成的冲击。

可以预见，取消商品房预售制最直接的效应，将是改变房地产企业既有的运行模式和融资结构，势必进一步收紧房企资金链。集体断供潮本缘于房企资金链之脆弱。此时若取消商品房预售制，对于愈演愈烈的烂尾楼业主集体断供，无异于是火上浇油。

因此，面对当前烂尾楼频现，业主按揭断供频现并逐渐演化为集体断供趋势的时候，当务之急是快速稳住趋势、化解矛盾、消化风险，不要让人们臆想中的“次贷”不幸成真。需要尽快摸清底数，弄清趋势，对症下药。

一要弄清当前“断供潮”态势，相机实施保交房措施。尽管从银行体系反馈的情况是，断供潮影响有限，风险总体可控，尚难言构成系统性冲击；但从有关披露的信息看，目前多地出现的集体断供潮带有一定普遍性，其溢出效应不可小觑。截至7月13日全国至少有18个省份100个烂尾楼业主强势要求“停贷”，涉及全国多个楼盘4.6万业主、总房款347亿。从“保交楼”出发，银行机构除了做好压力测试、将影响降至最低外，还

**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\\_44085](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_44085)

