



郭施亮：取消商品房预售制度的时机成熟了吗？



意见领袖 | 郭施亮

商品房预售制度，曾经对房地产市场的发展起到了重要的影响作用。但是，随着商品房预售制度的问题逐渐展现，人们对商品房预售的争议也越来越大了。



商品房预售，其实指的是房企将正在建设中的房屋预先出售给承购人，并由承购人预先支付定金或者房款的行为。在业内，人们把这种现象称为期房。

商品房预售制度的建立，到底带来哪些好处？

从开发商的角度出发，可以缓解了资金链的压力。通过商品房预售的

方式，提升了资金利用率，降低了资金缺口压力。另外，从购房者的角度出发，一般来说，期房比现房具有一定的成本优势，开发商为了吸引购房者，往往也会有相应的优惠，购房者也可以从中减轻了购房的成本。

不过，商品房预售制度的缺点也不少。

举一个例子，开发商拿到了预售款，相当于把风险转嫁给购房者，在开发商占用了预售资金之后，他们未必会把钱完全用在工程建设之中，可能会把钱用到了其他地方，包括拿地、新项目开发乃至其余领域的投资等等。

当购房者支付了预售款之后，相当于承担了未来的投资风险。假如开发商发生了资金断裂或者卷款逃跑等行为，将会出现烂尾楼的情况，购房者将会承担很大的投资风险。针对这一种情况，因项目仍未完成建设，且不能够交付使用，在购房者还没有获得房屋产权证的背景下，烂尾楼的实际价值非常低，这对购房者来说，确实不公平。

商品房预售制度解决了开发商的实际需求，并降低了资金使用成本，但对购房者来说，他们的实际利益却并未得到根本性的保障。站在这个角

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_44347

