

针对商品房预售制度的评价,应该具体区分该制度体系中的“核心制度”和“配套制度”、“私人成本收益”和“社会成本收益”。只有综合考虑了上述维度,作为政策制定者的政府才能做出正确的政策选择。

# 多维视角中

文/刘洪玉 王松涛

近日,建设部等部门正在酝酿对商品房预售款进行专户监管,相关文件目前正由北京市建委房地产市场管理处加紧制定,这也预示着商品房预售制度将逐渐得以完善……

当前,我国实践十多年的商品房预售制度主要建立在《城市房地产管理法》和《城市商品房预售管理办法》这两部法规基础上。然而,由于现行预售制度存在设计缺陷和监管缺位,市场中经常出现“一房多售”和“烂尾楼”现象,因此,该制度在社会上也被广为讨论研究。

## ● 商品房预售制度的成本收益分析

以往有关商品房预售制度的讨论大多聚焦于该制度实践过程中出现的问题,然而,评价任何一个市场制度的优劣,应该综合考虑其所带来的成本和收益。针对商品房预售制度的评价,笔者认为应该具体区分该制度体系中“核心制度”和“配套制度”、“私人成本收益”和“社会成本收益”。只有综合考虑了上述维度,作为政策制定者的政府才能做出正确的政策选择。

商品房预售制度和房屋权属登记、房地产中介管理、房地产开发用地等制度一样,在我国房地产市场的整体制度安排中占据重要位置。商品房预售制度的内容是指房地产开发企业将正在建设而尚未竣工的房屋预先出售给承购方,承购方交付定金或购房款,并在未来确定的日期将预售房屋交付给承购方的一种法律行为。很显然,该制度内容中的“核心制度”是建立商品房远期交易市场(也称期房市



刘洪玉  
清华大学房地产研究所所长

VIEWPOINT  
EXPERT

场),而“配套制度”则是与“核心制度”相关的金融、法律、管理制度。表1总结了商品房预售的“核心制度”和“配套制度”对开发商、购房人以及整个商品房市场产生的收益(Benefit)和成本(Cost)。

表1表明,商品房预售的“核心制度”带来四点收益:其一,对于开发商而言,住房这种价值量大的商品一旦发生销售风险将给企业带来沉重打击,期房市场的建立实际上提供了一种风险规避制度,这也是最初建立远期商品市场的一个主要目的(目前市场中供不应求的大环境,使得这一收益不能充分体现);其二,对于购房人而言,购买期房往往可以获得比购买同一属性现房更优惠的价格,因此将节省部分购房支出,类比金融远期市场中的买方,购房人相当于锁定了远期交易的价格,也隐含着风险规避的含义;其三,期房市场的建立无疑提供了二元化的住房消费模式,相对单一的现房消费模式,购房人则可以获得更多的效用(Utility);其四,对于全社会或者整个房地产市场而言,近年来的实证研究表明,期房市场由于具有价格发现功能,因此可以在一定程度上稳定现房价格波动。

此外,商品房预售的“核心制度”也引发三方面的成本:首先,开发商需要为获得预售的权利申报相

表1: 商品房预售制度的收益和成本分析

	开发商	购房人	社会和房地产市场
收益分析 Benefit	控制销售风险**	获得相对低的房价**	稳定现房市场的价格水平**
	开发建设直接融资*	获得更多的消费方式**	社会资金效率加大,供给速度快*
	公司财务战略*		
成本分析 Cost	审批成本**	预售价款的时间成本 和机会成本**	引发市场投机**
			开发商挪用资金造成建设风险*
			开发商欺诈造成的道德风险*

注:\*\*代表该成本或收益由“核心制度”引发,\*代表该成本或收益由“配套制度”引发

关材料,这种审批成本相对较低;其次,购房人要承担预售价款的时间成本和机会成本,但是由于购房消费行为的必要性以及期房和现房市场之间时滞不长,因此该项成本也相对较低;最后也是最主要的成本,“核心制度”引发了市场投机。但是香港经

而挪用项目预售款进行新项目开发,这相当于扩大企业的财务杠杆。综合当前预售制度存在的两个主要市场环境,如果取消预售制度,社会资金的使用效率下降将导致供给速度降低,在需求不变的条件下,将会刺激商品房价格的上涨。显然,在宏

# 的商品房预售制度

验表明,由于可以通过调整预售制度的相关参数(如预售期长短、预售人资格、预售比率、定金比率)以及税收政策等“配套制度”来打击投机行为,因此只要政策实施灵活且“配套制度”完善,市场投机带来的成本基本是可控的。

综合上述成本和收益可以发现,商品房预售的“核心制度”总体来说产生的收益大于成本,因而国际学术界有学者认为商品房预售制度是一种合理的制度安排。由于在世界上其它国家和地区,该制度一直运作顺畅,没有出现较大的争议,因此目前我国针对该制度产生的激烈争议可能是由当前特殊的房地产市场环境以及“配套制度”不健全引发的,这也成为分析当前商品房预售制度的重点。

## ●商品房 预售制度存在的市场环境

房地产金融体系单极化和商品房市场总量上供不应求当前预售制度存在的主要市场环境。在融资渠道单一和银行信贷紧缩的条件下,对于多数开发商而言,期房市场提供了必不可少的直接融资渠道,而在香港和美国这两类典型的预售制度下,直接融资功能并不是预售制度的核心功能。此外,市场供求关系不平衡导致企业希望在良好市场环境下快速发展、抢占市场份额,因此公司财务战略比较激进,往往利用预售制度对资金监管不严格

观调控住房价格的大背景下,取消预售制度似乎时机还不成熟,唯有上述市场环境发生改变的时候,取消预售制度才有可能可行,因此完善商品房预售制度应该是当前主要政策的选择方向。

## ●完善商品房预售制度 关键在于完善多项“配套制度”

短期内完善商品房预售制度的有效措施在于控制其私人成本和社会成本。表1表明,建设风险和道德风险是由“配套制度”引发的主要社会成本。

为了控制开发商挪用资金引发建设风险,应该借鉴香港经验,将预售款进行专户监管。其核心理念是,由房屋未来产权人支付预售款的主要目的在于确保其购买物业的顺利建设以及随后产权的顺利转移,因此预售款的使用必须符合项目建设的需要。建立预售款的监管机制、预售款的商业银行担保机制、培养律师和造价工程师等专业人士的责任承担能力,是急需解决的问题。

为了控制开发商欺诈造成的道德风险,应该进一步改善法律环境,严惩违法违规操作;建立保证交易双方尤其是购房人信息充分的“配套制度”,通过严格的信息披露和信用评级制度,约束开发商形成道德风险、协助购房人识别道德风险。

商品房预售制度的“核心制度”设计



为房地产市场提供了“远期交易”的期房市场,其对开发商和购房人而言,形成了风险分担的双赢局面,如果有效控制该制度引发的市场投机风险,将是一个具有积极意义的房地产市场制度。目前的市场环境有利于开发商利用该制度进行较大比率的工程建设直接融资和形成比较高的财务杠杆,但是对购房人而言并没有带来收益。即便如此,取消该制度所造成的市场价格上涨却有可能损害购房人的社会福利,所以目前的市场环境并不适宜取消商品房预售制度。

目前社会普遍关注的“烂尾楼”和“一房多售”问题,本质上源于商品房预售制度中“配套制度”不完善,“预售款专户监管”无疑限制了挪用预售资金的普遍现象,降低了建设风险的发生,也迈出了制度完善的第一步。长期来看,商品房预售制度的完善,还需要从建立多元化的房地产融资渠道、完善法律框架和强化法律监管力度、加强专业人士的参与和监督、保证交易双方信息对称等方面进行。■

作者单位 清华大学房地产研究所

编辑 李连元