



# 商品房预售制,要不要取消?

八月初,一则关于北京将试点取消预售制度的传言不胫而走。

如今,预售取消似乎有了现实的版本。近日有消息称,山东将开展商品房现房销售试点。

预售制是否到了该取消的时候?学者、业内人士表示,目前不能取消,但要加强监管。



新京报漫画/林军明

■ 业界观点

## “房价下跌预售自然消失”

■ 陈志(北京房地产业协会秘书长):

预售制的出现,是由于房地产的资金需求,其结果在几个方面产生益处,包括开发商获得了资金,扩大了开发能力;银行通过转移财富获得利差;买房人在房价整体上行前提下,在预售阶段锁定价格,越早出手价格越低,升值收益越大。

讨论预售制是否取消,应该认识到现阶段房地产发展与住房需求的大背景。现在大家关注的房价问题,核心是社会分配不公,一种马太效应显现,一部分人在房

地产快速发展过程中,利用一开始抑制投资投机政策的缺失,实现了财富的快速增值。以一线城市为代表的核心城市,因为种种聚集效应,住房需求量更大。

至于捂盘惜售、工程质量等隐蔽问题,这和预售制没有直接的因果关系,解决这些问题的正确选项是加强监管,而不是取消预售。

还要看到的是,在市场规律作用下,当房价下跌的时候,预售自然地就被“取消”。在本轮调控中,市场需求被抑制,不少楼盘就被迫实现现房了。

■ 链接

## 调查显示 多数人支持取消预售

近年来,民间关于取消预售制的声音一直存在。2010年,《南方都市报》一份调查显示,九成网民支持取消预售制,支持的主要原因包括质量问题多、开发商随意更改规划影响业主利益、期房价格水分大等。

近期,《中国青年报》一份对近3000人的调查显示,55.9%的人建议取消预售制。此外,对于住宅质量问题频现的原因有哪些,45.8%的人选择了“商品房预售,交房时才能检验质量”。

## “香港样板房与现房一样”

■ 香港地产代理公司美联集团前副主席黄锦康:

香港的楼花政策已有几十年。楼花,即房地产开发商向购房者出售未建成的房屋。房地产开发商在得到香港地政总署批准,并获得预售楼花通知书后,即可对外出售楼花。

目前香港大部分楼盘的建设时间为两到三年。一般情况下,开发商需要一年左右时间完成楼盘基本整理工程,如地基建设、整理地下管道等。之后,便会出售楼花。开发商一般会在

繁华商业中心设立示范单位(样板房)供购房者参考。

香港政府近年来对地产的管理很严格,所以示范单位一般与真实房间差别很小,也很少出现地产商在售完楼花后携款潜逃的事情。

购买楼花时,购房者需要付给开发商房屋总价的30%左右。在大约一年之后,楼宇建成交房之时,再交付其余70%即可。如果买现房,则需要较短时间交付全部购买费用。所以,在香港购买一手房屋普遍选择购买楼花。

## ■ 购房者表态 “取消预售短期内推高房价”

路先生(北京 市民):

取消预售制长期来看是好事,但是短期内无疑会减少市场上新房的供应,从而使房价高涨。现在毕竟那么多开

发商需要预售回款建房子。

当然了,取消预售制也有积极的一面,买房的时候就能知道房子是什么样,让消费者一目了然,而且可以

避免开发商囤地捂盘,促使

开发商快速开发,快速回款。个人觉得,只有严格执行限购不放松,才有条件取消预售。

## “凭啥不能一手交钱,一手交货?”

苏小姐(北京 市民):

取消预售能带给房价什么影响,我不能预料;但是现房销售,就是因为能看得见,也就有了看得见的好处。

开发商怎么定价,个体买房人左右不了;政府监管水平怎么样,买房人也左右不了。买房人最可以相信的,就是眼见为实,房子多高、多大、装修质量怎么样,都能直接看见。

房子本身也是一种商品,为什么不能“一手交钱,一手交货”?如果保持预售制,政府就应该加强监管,制度设计更完善一些,不要给开发商留那么多空子。

## ■ 学者声音 “目前不具备取消预售制的条件”

■ 赵秀池(首都经济贸易大学土地资源与房地产管理系教授):

现在,有人提出取消预售制度,主要是认为该制度是推动房价“居高不下”的罪魁祸首,并严重损害了消费者权益等。我不同意这样的观点。

预售制运行十几年来其作用应该说还是利大于弊的。现在运行过程中出现

了一些问题,不能简单地用取消预售制来解决,而是应该通过完善预售制来解决。消费者的权益维护,可以通过健全监管制度、建立保险机制等来解决。

如果取消预售制度,会造成房地产市场出现动荡,大批中小房企倒闭,直接减少住房供给;同时又会形成大房企垄断市场的局面,这

些都不利于房价的调控和房地产市场的稳定。

判断取消预售制的时机,要看两个方面:一是房地产融资渠道比较畅通,房地产企业已经没有资金压力;二是房地产市场供求基本平衡,房价平稳,人们对房价的变动已经不太敏感。

本版采写/新京报记者 张旭 沈玮青 赵嘉妮

**金杯最低6万起**

QQ群182362803, 让我们帮你来省钱“吧”, 真诚邀请您的加入 置换专线13331160351

北京祥龙博瑞汽车服务(集团)有限公司三分公司 (原:北京市汽车修理公司三厂)  
 方庄店: 67654450 姚家园店: 67735393 地址: 丰台区刘家窑东500米路南(大陆写字楼一层)  
 售后服务地址: 朝阳区李家坟路5号(东五环七棵树立出口向西汽修二厂院内)  
 服务电话: 67741849 (维修 保险大赠送)

责编 常惠芳 图编 李冬 美编 叶绿 责校 付春信

**东南汽车**

**V3 菱悦 亲民版 超值上市**

改变一夏 与V3一起激起梦想涟漪

2.48L 百公里油耗 7.8L/100km 高油价时代省心之选

即日起到店试驾即有精美好礼相送, 献爱心更有机会获VI·Do爱心存钱罐, 机会不容错过!

**三菱技术 MIVEC发动机**

**【冠军超值】** 荣获67项主流媒体大奖  
 ● 荣获APEX CBC拉力赛冠军  
 ● 荣获C-NCAP五星安全评价

**【配备超值】** STEPS智能无钥匙启动/进入系统  
 ● 电动天窗  
 ● 方向盘音响控制系统

**【惊喜超值】** 尊享惠民补贴3000元

**购V3全系车型即送导航 数量有限 先到先得**

**北京东得汽车**

万泉寺 4S 展厅	63332870	地址: 北京市丰台区柳子井甲 18 号
东方基业 4S 旗舰店	96096266	地址: 北京市朝阳区姚家园东口甲 1 号
新亚市 4S 旗舰店	61763325	地址: 昌平区东三旗镇新亚运村汽车交易市场
亦庄展厅	67886143	地址: 北京经济技术开发区北环东路甲 15 号
草桥展厅	63550422	地址: 北京市丰台区草桥养路费征收处西侧
房山展厅	81306103	地址: 房山区阎村镇前沿村澎湃汽车城