

MPA案例库：商品房预售制度，小建议大问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/219/2021_2022_MPA_E6_A1_88_E4_BE_8B_E5_c72_219771.htm 中国人民银行发布《2004年中国房地产金融报告》，建议取消房屋预售制度。由此，一言激起千层浪，一场大讨论由此产生，尽管此后不久，建设部就正式表态说近期不会取消房屋预售制度。其实，建议取消房屋预售只是央行报告的一条小建议而已，片面突出此项建议，并不完全符合央行出台此项报告的初衷。报告主基调为央行根据宏观经济形势变化，采取各项有效措施，加强对房地产金融的管理，推进房地产金融产品创新，以支持中国房地产业持续健康发展。在讨论到底要不要、能不能、会不会取消房屋预售制度前，我们有必要先了解一下这项制度的前世今生、这项制度对中国房地产业的影响。房屋预售制度的前世今生 目前，房地产业所实行的房屋预售制度，主要依据建设部1994年11月出台的《城市商品房预售管理办法》（建设部令第40号），并根据2001年8月《建设部关于修改 城市商品房预售管理办法 的决定》、2004年7月《建设部关于修改 城市商品房预售管理办法 的决定》先后两次修正。从这一点看，会不会取消房屋预售制度，首先是取决于建设部而不是央行。1994年建设部出台《城市商品房预售管理办法》之时，正值住房制度改革不断深化和居民收入水平不断提高，住房成为新的消费热点。在“发展才是硬道理”的约束之下，在房屋预售制度的支持下，房地产业逐渐成为经济的支柱产业之一。出台商品房预售制度，本意是推动我国房地产市场发展，进而推动我国经济发展。恐怕有关政策的制

定者肯定不会想到，1994年后中国房地产发展会如此迅猛，会在2003年以后对宏观经济形成如此之大的通货膨胀压力。房屋预售制度之下，开发商可以只用很少的自有资金就启动一个项目，导致开发商轻松获得暴利，推动了房价虚高，这些都是不争的事实。2004年，1.7万个房地产开发商的开发资金中，55%来自银行贷款、30%左右来自房屋预售收入，只有15%左右真正出自开发商，而开发商自有资金比例如此之低，房屋预售制度是一个重要原因。在房屋预售制度及2004年之前一直实行的土地协议转让制度之下，部分开发商掌握并囤积了大量已出让土地，没有及时开发：从2000年以来每年开发商实际开发的土地往往只占其掌握土地总量的60%~70%，2004年更进一步降到50%以下。在近年来房地产需求旺盛的背景下，开发商囤积土地居奇的心态可想而知。大量土地往往掌握在不具开发实力的开发商手中，他们更希望依靠土地本身升值后倒卖土地而获利。同时，受近来政府部门主动控制土地供应量影响，那些本身没有土地储备的开发商不得不用天价买地盖房，这样做的一个直接后果就是这类开发商要在这块高价地上盖出价格更高的房子才能获利，从而在事实上推动房价上升。取消房屋预售制度，言之为早。上海近年来房地产价格飙升之快全球瞩目。许多人都忽略了一个事实：2002年上海曾经出台政策，把房屋预售制度从投资25%就可以取得预售证修改为主体结构达到2/3才可以取得预售证，导致其后一年多时间房屋有效供给不足，引发市场需求恐慌，在事实上进一步加剧了房价上涨。因此，中国房地产业的土地供给制度还远未成熟。而一旦房地产业最根本的土地供给制度尚未成熟的话，放射开去，房地产业本身谈不上成熟。

。在这一条件下，如果骤然终止已经实行10余年的房屋预售制度，将会对市场造成不必要的冲击，加剧市场需求恐慌，从而可能使房价进一步走向非理性。最基本的经济学理论告诉我们，商品的价格由供与求共同决定，投机会使商品价格背离真实价格。近年来中国部分地区房地产价格上涨过快，并出现房地产泡沫，根本原因在于投机性需求过旺。房屋预售制度可能会助长房地产泡沫，但它更多是满足真实的需求。对房屋预售制度下手解决不了投机问题，相反，有可能影响房地产供给并进而使需求发生非理性变化，从而导致房地产市场出现大起大落，影响宏观经济稳定，对普遍购房者不会有任何好处。但是，我们相信，央行建议取消房屋预售制度，已经明确向市场表达了今后将会继续加强对房地产业，特别是房地产开发商的调控力度的信号。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com