



預售制度須盡快完善

修改與完善住房預售制度,是2010年國十條的基本內容。但是,由於種種原因,住房預售制度到現在還沒有進行修改與完善。最近,有報道說,中國的住房預售制度可能會取消。該消息出來,立即引起了國內房地產上市公司股票大跌,而相關的職能部門立即出來辟謠,說什麼城市管理法有規劃,住房預售制度不能夠取消。

住房預售制度是目前房地產融資制度的核心,這種制度的健全與完善不僅決定了國內房地產市場能否健康持續地發展,也決定了國內銀行業的風險高低和銀行業的發展前景,決定了住房市場重大的利益關係。

可以說,在國內房地產市場發展初期,住房預售制度的設立,目的是為了扶持成長中的房地產開發企業,鼓勵更多企業進入房地產,以保證中國的住房制度改革得以成功。但從實踐經驗來看,住房預售制度壹方面在壹定程度上推動了國內房地產市場繁榮,另壹方面由於制度缺陷也為房地產開發商掠奪社會財富創造了條件。

比如,房地產商通過“炒樓花”製造出樓市的虛假緊缺,借機囤積居奇擡高價格;通過房屋面積縮水、建築設計變更、環境描述浮誇等種種行為來侵犯購房者的利益;把已抵押的房屋再預售,把已預售的房屋再抵押,或者進行房屋重復預售,最後攜款潛逃……可見,現在中國

的住房預售制度不僅妨礙國內房地產市場的健康發展,侵害了消費者利益,也給國內金融市場帶來了壹系列風險。

正是針對這些現象,央行房地產金融分析小組撰寫的《2004年中國房地產金融報告》指出,很多市場風險和交易問題都源於商品房的預售制度,目前經營良好的房地產商已經積累了壹定的實力,可以建議取消現行的房屋預售制度,改期房銷售為現房銷售。但是,這種提議,不僅遭遇到相關職能部門的即時反對,而且直到現在也不對這種制度進行修改與完善。

我們知道,在市場經濟發達的國家和地區,儘管住房預售制度廣泛被採用,但是這種制度安排是以完善法律制度為基礎的。比如,美國政府在住宅預售的各個環節中進行嚴格的監管,預售資金專款專用,詳盡披露預售房信息,使得預售的風險大大地降低,廣大購房者也願意買預售房。

在中國香港,對於未開工即已售出的房屋,預售合約會對支付的時間和數量作出確定。通常簽訂合約時購房者需要支付壹定的保證金,保證金的數額壹般為總價的5%~10%,如果購買者有個性化的定制要求,則需額外增加5%~10%。施工到某壹程度時交付壹定的金額,完工時最後清算,分段支付金額由合約具體確定,沒有壹

概而論的標準。購房者可以用建築貸款來支付這些款項,建築貸款未來將獲得抵押貸款中提前取出用以支付房屋在分段給付的款項。



大部分建築商會為施工質量和施工材料提供擔保,在壹些地區這種擔保是強制的。市場上的活躍者大多為資金實力雄厚的大財團,而且財務透明度高,同時政府監管制度完善,保障了出售樓花所得款項專款專用。政府規定開發商必須先向銀行或其他機構尋求擔保,確保有足夠的資金完成建築,才能獲準發售樓花,並規定小業主支付樓花的款項必須存入律師行的托管賬戶,律師行作為托管人代開發商持有款項,在得到承建商的證明後,律師行才把款項付給開發商以支付建築費。

中國內地的住房預售制度已經是問題層出不窮,但是該制度就是不修改與完善。

從其他國家和地區的經驗來看,住屋預售制度促進房地產業的良性循環關鍵,在於設計合理的風險擔保機制以分散其各個環節的風險。無論是嚴格的準入或退出制度、預售資金的專項管理、嚴格的法律監管,還是為購房者提供更多的合約形式,都是風險分擔機制的重要組成部分。

時下,銀行對房地產業金融支持的資產結構使銀行正面臨巨大的風險;由於信息不對稱,購房者面臨房地產商各種欺騙行為。因此,必須建立完備的風險分擔機制來保障住房預售制度下的金融安全,即風險應該由多個利益主體依風險與收益對等的原則共同分擔,包括開發商、房地產投資者、建築

商、銀行及購房者。這種風險分擔機制應該貫穿於住房預售制度始終,合理分散或降低各環節的風險,應包括嚴格的市場準入與退出機制、房地產市場信息披露機制、多種合同選擇與談判機制、住房預售款專項管理制度、市場的懲罰機制、風險分擔機制、風險約束機制、監管機制以及保護購房者利益的救助機制等。但是當前中國的住房預售制度只是讓房地產開發商大量占有消費者及銀行資金,卻沒有壹套好的制度來降低金融風險。

因此,全面取消或完善當前中國住房預售制度已經是再也不能拖延下去,並不是政府職能部門辟謠就可了之的問題。(作者系中國社會科學院金融所研究員)

民營銀行需要“野蠻成長”的政策環境

7月25日,銀監會宣布正式批准首批民營銀行的籌建申請。不出意外,最快6個月時間,獲準的3家民營銀行就開始正式對外營業。此舉標誌著民營銀行的春天來臨,我國金融體系改革向市場化方向邁出了壹大步。

銀監會正式批准的3家試點民營銀行各有特色。由騰訊、百業源、立業為主發起人設立的深圳前海微眾銀行,註冊資本30億元人民幣,是壹家定位個人消費者和小微企業為特色的銀行。由正泰、華峰為主發起人設立的溫州民商銀行,股東均是溫州本土民營企業,主要為溫州當地的小微企業、個體工商戶、小區居民、縣域三農提供普惠金融服務。由華北、麥購為主發起人設立的天津金城銀行,重點是發展天津地區的對公業務,不針對個人消費者群體。

三家民營銀行獲籌建的消息,讓金融市場為之沸騰。因為無論從任何角度來講,民資也能辦銀行,這是中國資本市場的重大進步,說明監管層終於具有了直面金融改革的勇氣。目前已有不少實力雄厚的各路資本都正在籌備申請開辦民營銀行。2014年是民營銀行歷史上的元年,也是民營企業的壹縷曙光,民資借助混合所有制改革打開了壹扇新窗口。

以打破金融壟斷、讓競爭出效率、發揮地緣優勢、支農支小為初衷而推出的民營銀行,或能夠更好地實現小微企業融資難和城鄉居民相應的金融權利。

我國中小民營企業數量龐大,據統計,國內中小企業占企業總數的98%,貢獻的GDP總量超過60%,雖然為社會創造了巨額的稅收,但是卻缺乏專門為之服務的銀行

機構,近4成的中小民營企業因為資金鏈斷裂被迫在停產邊緣掙紮或倒閉。

中小民營企業的弱勢主要體現在市場準入、稅負、信用壁壘等方面,由於天然的缺陷,在與大型國有企業的金融資源爭奪戰中長期處於劣勢,國有大型銀行、股份制商業銀行為這些中小民營企業在貸款融資方面,設置了較高的門檻,導致中小民營企業常常面臨著融資難、融資貴的困擾,盡管中央政府出臺了不少優惠信貸扶持政策,但由於我國沒有民營企業自己的銀行,政府出臺的各項差異化信貸措施和貸款利率政策根本無法落實到

位。民營銀行的誕生,不但有利於降低金融市場融資成本,而且從根本上有利於解決民營企業融資難問題,更有利於促進我國混合所有制經濟

健康成長和發展。民營銀行的破冰之舉,為混合所有制提供了壹個最佳的註腳:共存共贏共發展,是發展混合所有制經濟的必由之路。

萬事開頭難。在存款保險制度尚未出臺的背景下,民營銀行是民營企業又是銀行的雙重屬性,決定了民營銀行肩負著民營企業和金融機構的雙重經營風險。

相較於國有大型、股份制商業銀行,民營銀行有壹個很特殊之處,就是發起人在提交的設立民營銀行的方案中,要特別聚焦對退出機制的設計。通俗來講,即必須在活著的時候立下遺囑,安排好身後事。

遺憾的是,對於剛剛蹣跚學步中的民營銀行,當下不但需要面對信用體系、配套措施等尚不完善的市場環境,而且還要面對短期內的吸儲難等問題。這些問題,需要

銀監會按照各家民營銀行的特點和發起人的特色,通過針對性地實施“壹行壹策”的監管辦法,進行差異化的審慎監管,防範破產等風險,以便規範其發展成長。

綜合來講,民營銀行從嘗試到全面鋪開,銀監會還有許多重要工作要做。但目前對銀監會來說,最為急迫的壹項工作就是,營造壹個民營銀行能夠“野蠻生長”的政策環境,讓其能夠蓬勃生發。如構建民營銀行準入、監管指引、退出制度和建立存款保險制度。

政府設立民營銀行的出發點是想讓其扛起解決中小民營企業融資難的大旗,由於資金成本高於大型銀行,民營銀行提供的金融服務如貸款的價格壹般也會高於現有的各大行,它們是否能夠舉起這面大旗,尚待時間的檢驗。(文/宋清輝)