

多地优化商品房预售资金监管 促进市场平稳健康发展

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

除金融端支持外,优化商品房预售资金监管一直是今年以来各地供给端纾困的重点举措,4月底这一举措被中央政治局会议定调后,更是持续引发各方关注。

《中国经营报》记者不完全统计发现,截至目前,今年至少已有吉林市、洛阳、佛山、南京、达州、绵阳、烟台、昆明、南平、常德以及徐州等十余座城市调整预售资金监管制度,调整举措主要包括加快审批效率、放宽资金监管比例、银行保函等

多位专家向记者表示,商品房预售资金监管既要保证项目按期交房不烂尾,又要防止过度监管引发和加剧房企的流动性压力,今年来预售资金监管迎边际改善,供需两端齐发力有助于促进房企流动性恢复以及行业平稳健康发展,也有助于促进相关制度更趋完善。

全国统一标准

“对于房企而言,商品房预售意味着企业不需要提前垫付过多的投资资金,销售回款周期大幅缩短,客观上起到了融资的功能。”

商品房预售制度起源于香港,即房地产开发企业将在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房价款的行为。

由于商品房预售到最终交付存在一定期限的时间差,通常情况下预售资金需存入政府监管账户,商品房预售资金监管制度便随之诞生。早在1995年,《城市商品房预售管理办法》正式落地执行,即标志着商品房预售制度在全国全面铺开。

多重因素作用下,商品房预售近年来已发展成为我国房企开发销售的主流形式。克而瑞方面提供的数据显示,2005~2021年,全国商品房期房销售面积比重由56.6%稳步提升至87%,净增长30.4个百分点,现房销售面积比重则由43.4%持续下滑至13%。

“对于房企而言,商品房预售意味着企业不需要提前垫付过多的投资资金,销售回款周期大幅缩

短,客观上起到了融资的功能。”克而瑞研究中心副总经理杨科伟表示,理想情况下,在项目销售的过程中,企业现金流便能回正,在项目正式交付前,企业便能锁定开发利润,变相鼓励房企高负债经营、高周转开发。

另一方面,预售资金监管缺失或“过度”监管等问题下,出台全国性的商品房预售资金监督管理办法日趋重要。

《城市商品房预售管理办法》明确指出,城市、县房地产管理部门应当制定对商品房预售款监管的有关制度。这也意味着预售资金监管在很长一段时间内并未作全国统一规定,而是由地方政府制定具体的监管细则,如此高度灵活的监管空间也为行业发展带来一定挑战。

“当前在商品房预售资金监管领域,较为严重的监管不到位与地方本位主义之下的过度监管问题并存的现象仍较严重。”IPG中国区

首席经济学家柏文喜表示,当前预售资金监管实际上仍处于边执行边完善与优化之中。

“部分省份烂尾楼问题突出,与预售资金监管长期缺位不无关系。”杨科伟也表示,2021年行业风险加剧背景下,多个城市相继加强预售资金监管,预售制度俨然变成“准现房制度”,使得房企资金周转压力进一步加剧。

北京盈科(上海)律师事务所高级合伙人郭韧也表示,部分地区对于资金监管政策的落实上存在过松和过严的两极分化,甚至存在“一刀切”的倾向,使得开发商的流动资金风险加大。

“因此制定出台全国性的商品房预售资金监督管理办法更重要。”杨科伟表示,相关领域出台全国统一规定,可以有效补足部分省市预售资金监管长期缺位的政策短板,最大程度保证在建项目都能顺利交付,避免更多省市再次出现大范围的烂尾楼问题。

多地优化细则

“适度放松预售资金监管,确保工程款及时支付,提高预售资金使用效率,缓解企业资金周转压力。”

实际上,近来预售资金监管领域调整虽频繁,但一直保持“保交楼”的政策底线。

“商品房预售资金监管既要保证项目按期交房不烂尾,又要防止过度监管引发和加剧房企的流动性压力。”柏文喜称。

如此也就不难理解,在2021年多省市陆续加码商品房预售资金监管后,今年来多地又陆续调整放宽预售资金监管背后的逻辑脉络。

据记者不完全统计,今年以来,至少已有吉林市、洛阳、佛山、南京、达州、绵阳、烟台、昆明、南平、常德以及徐州等十余座城市调整预售资金监管制度,在防范风险的基础上,通过降低监管资金比例、提前释放以及对信誉良好企业放宽资金留存比例等举措,适当放松监管。

现行的预售资金监管制度通常按照重点监管资金和一般监管资金的框架进行监管。其中,重点监管资金主要用于工程建设和偿还开发贷,以期保证开发项目都能顺利交付,不产生烂尾风险。

“适度放松预售资金监管,确保工程款及时支付,提高预售资金使用效率,缓解企业资金周转压力。”杨科伟认为,预售资金监管优化应主攻重点监管资金,超额资金应允许企业自由提取,同时适度增加预售监管资金拨付节点,依据项目施工进度,适当提高各档次重点监管资金的提取比例。

“‘保交楼’仍是政策底线,但

结合近期政策导向,预计部分城市预售资金监管规则有望边际放松,有助于缓解房企短期资金压力。”中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静指出,今年以来,多地对预售资金监管制度的调整主要体现在加快审批效率、放宽资金监管比例、银行保函等额替换等方面,以提高预售资金使用效率,降低房企重点监管资金沉淀压力。

郭韧也表示,今年以来预售资金监管优化方向主要是对资金用途和使用节点进行调整,防范开发商挪用。在“保交楼”的前提下,纠偏部分地区预售资金监管制度过严的现象,适当降低预售资金留存比例,提高监管额度外房企资金使用的灵活性,进一步优化商品房预售监管资金支取节点。

稳定市场信心

“企业现金流有望适度改善,尤其是那些营销能力较强、回款节奏较快的房企,现金流改善情况或将更为可期。”

在“保交楼”基础上,近期多地预售资金出现的边际放松有助于稳定市场信心,引导房地产市场平稳健康发展,并促进相关制度进一步完善。

“近期的预售资金监管优化,将对房企以及行业发展起到促进流动性恢复和行业回暖的作用。”柏文喜表示,预售制度对加大房企开发资金来源和加快资金周转,促进房地产行业开发建设效率能够起到一定作用。当前房地产探索新发展模式背景下,相关制度将会促进房企向适度去杠杆、降负债、财务稳健、企业安全运行等方向转型,也将引导行业向讲求

发展质量以及可持续的良性循环方向逐步转型。

“企业现金流有望适度改善,尤其是那些营销能力较强、回款节奏较快的房企,现金流改善情况或将更为可期。”杨科伟也认为,短期内预售资金监管势必将有所放松,企业有望正常提取使用超额资金,在一定程度上将缓解房企所面临的现金流周转压力;长期来看,房企将强化预期管理,全面管控各城市项目销售回款节奏,尽早让项目预售款达到相应的监管额度,企业便有望可依正常提取超额资金,尽快实现项目现金流回正。

陈文静也表示,从中长期来

看,居民住房需求仍在,在市场调整阶段,维护房地产市场平稳健康发展仍需要各方共同发力。预计随着各地政策逐渐落地,购房者预期和置业信心有望逐渐企稳,而市场恢复节奏仍有赖于疫情的有效防控以及各地政策的执行力度。

“经测算,项目的预售资金监管,一般占总的预售金的比例30%~40%左右。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水则表示,如果预售资金监管有所放松,预售资金监管的比例下降10%左右,有助于缓解房企资金紧张的局面,但是缓解的程度有限。

助力城市建设 房地产发展新模式外延再拓展

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

于2021年底中央经济工作会议首次提出之时,房地产“探索新的发展模式,坚持租购并举”即已透露出明显的民生信号。

如今,在同样与民生需求息息相关的城市建设与治理中,房地产发展新模式再次被提及,并被认为是满足人民物质文化需求,提高城

市生活品质的重要一环。

日前,银保监会发布《关于银行业保险业支持城市建设和治理的指导意见》(以下简称“《意见》”),就城市人居需求、城市功能完善以及增强城市发展动能等方面提出多条支持措施。在指导思想以及基本原则之后,探索房地产发展新模式作为聚焦人民物质文化需求的一项举措被率先提出。

“城市建设和治理发展,首要的便是房地产的问题。”中国文化管理协会乡村振兴建设委员会副秘书长、金融行业研究人士袁帅接受《中国经营报》记者采访时表示,房地产业规模大、链条长、牵涉面广,与生产、投资、消费紧密相关,探索房地产发展新模式在多项重要政策中被频繁提及,说明这是一项系统工程,也是新时期对传统地产业提出的挑战和必然要求。

加强金融支持

“党的十八大以来,我国城市建设取得重要成就,城市面貌获得巨大提升。党中央、国务院高度重视城市高质量发展工作,《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》对转变城市发展方式、推进新型城市建设、提高城市治理水平、全面提升城市品质提出了明确目标。这就对银行业保险业更有针对性地服务好城市建设和治理、更高效地在人民城市发展中配置金融资源提出了更高要求。”银保监会有关部门负责人如是介绍《意见》出台的背景。

以人民为中心,提高群众获得感、幸福感和安全感被摆在重要位置,《意见》在具体措施方面首先即是聚焦人民对物质文化需求。其中提到,探索房地产发展新模式,坚持租购并举,加快发展长租房市

场,推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。

“工业化、城市化和现代化是现代社

支持城市更新项目

强调满足购房者合理住房需求之外,围绕绿色、智慧,提高城市建设和治理水平,此次《意见》还提出要支持基础设施建设,助推城市功能提升。

为此,《意见》提出,要引导银行保险机构依法依规支持城市更新项目,鼓励银行保险机构为城镇老旧小区改造等民生工程以及现代化物流体系、便民生活圈网点、步行街改造提升、城市停车设施等提供金融支持,保障优化生产、生活、生态空间。

“重申这些要求,在城市建设中将起到很重要的作用,特别是新型的金融支持方式以及针

对城市更新的支持方式非常重要,可以有效推动老旧小区改造,包括城市基础设施的进一步更新,解决资金循环的问题。”陈晟表示,当前金融支持城市建设过程中还面临一些新的问题,比如老旧小区、旧厂房、旧商业、旧住宅等权属规范、规划突破等问题都需要政策引导和金融支持,而金融支持则应主要考虑如何能兼顾民生以及资金的可循环,各地成立的房地产基金包括城市更新基金将会在此过程中起到重要作用。

财经评论员张雪峰也表示,城市的老小区往往存在多部门共

管、权责不清等现象,老小区管理较为复杂,地方部门在进行城市更新项目时,可能会面临与其他部门的协商,这样会增加小区改造的经济成本和时间成本。

另一方面,随着存量开发的逐渐萎缩,城市更新、老旧小区改造等存量需求更大程度释放出来,形成巨大的市场空间。

“因此各地成立的房地产基金,包括城市更新基金就很重要,在金融支持城市更新过程中可以起到较大作用。同时这个过程也需要探索出一个跨区域、跨企业、跨资金以及跨业态的新发展模式。”陈晟称。

注重风险防控

在要求金融支持城市建设的同时,《意见》还提出要严守风险底线,要督促银行保险机构持续加强风险管理,坚持审慎合规经营,按照风险可控、商业可持续原则,支持与当地经济发展水平相适应、经过科学规划论证的项目。坚持“房住不炒”定位,稳地价、稳房价、稳预期,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

“风险防控是保障金融企业以及城市建设良性运转的第一要务。在支持城市建设和治理相关业务过程中,必须要持续加强风险管理,严守风险底线是最根本底线原则。”袁帅表示,我国房企由开发商向服务商转型是必然趋势,房企亟须寻找第二增长曲线,这一过程

离不开科学合理的金融支持,同时也要做好风险防控。

袁帅认为,房地产探索新发展模式背景下,当前各地仍注重“因城施策”支持合理住房需求,金融支持也在持续加码,房企则要顺应政策及行业趋势,做好重点区域布局的同时努力向服务商转型。

此外,为避免城市低水平盲目发展和重复建设,《意见》还提出要坚决遏制新增地方政府隐性债务,严禁银行保险机构配合地方政府通过新增隐性债务上新项目、铺新摊子。

“要针对实际情况补短板,包括基础设施、老旧小区、低碳设施、雨水收集、管道等,针对有效需求进行实质的产品供应,避免相应的低端建设和重复建设。”陈

晟也表示,在金融支持城市建设过程中,要避免过度金融化、唯金融为方向,要避免纯粹的不可循环以及不可持续,更要兼顾经济生态和社会治理等各方面要求。

实际上,这也是房地产探索新发展模式的应有之义。

“新的发展模式探索实质上就是房地产回归产业的基本面,首先要遵循两个原则,即房地产不能脱实向虚以及资本不能无序扩张。”陈晟认为,房地产业要支持新增的实体经济发展,支持科创园区、战略发展区域新增空间的建设等,并对存量住宅和园区等,进行生活服务业等方面的提升与赋能,因此房地产业新发展模式的探索应围绕实体经济而非过度金融化来展开。