

预防“烂尾” 昆明今年将出台《商品房预售资金监管办法》

本月初,昆明市住房和城乡建设工作会议召开,宣布昆明市今年将出台《商品房预售资金监管办法》,以确保房地产市场健康平稳发展,做好房地产政策储备,预防“烂尾”发生。读者可能有些不解,预售资金监管和烂尾楼有什么关系?我们今天一起来补这堂课。

楼房“烂尾”与预售资金的关系

房屋预售也称商品房预售,是指房地产开发企业与购房者约定,由购房者交付定金或预付款,而在未来一定日期拥有现房的房产交易行为。其实质是房屋期货买卖,买卖的只是房屋的一张期货合约,它与成品房的买卖已成为我国商品房市场中的两种主要的房屋销售形式。由于商品房的预售不同于房屋的实质性买卖,真正的房屋交接尚未形成,我国对商品房预售的条件资格及程序作了规定,而且还要求在预售合同签订后向当地房地产管理部门办理登记备案手续。《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条规定,商品房预售应当符合下列条件:(一)已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;(二)持有建设工程规划许可证;(三)按提供预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期;(四)向县级以上人民政府房地产管理部门办理预售登记,取得商品房预售许可证明。商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门登记备案。商品房预售所得款项,必须用于有关的工程建设。

烂尾楼主要指被迫停工停建的房地产开发项目和市场化运作的棚户区改造项目。项目烂尾的原因错综复杂,包括资金链断裂、债权债务纠纷、涉法涉诉、建设手续不齐全、政府叫停等内外部原因。其中,开发商资金链断裂是最常见的,可分三种情况看待,一是资金计划出现意外,且预售款垫付和施工方垫资皆无力解决;二是市场环境预判失败,导致预售不畅;三是开发商将数额巨大的预收款挪作他用。

商品房预售资金是开发商将正在建设中的商品房出售给购房人,购房人按照商品房买卖合同约定支付给开发商的购房款,包括定金、首付款、后续付款、按揭付款等。商品房预售资金监管是指由房地产行政主管部门会同银行对商品房预售资金实施第三方监管,房产开发企业须将预售资金存入银行专用监管账户,只能用作本项目建设,不得随意支取、使用。业内人士认为,预售资金监管成为焦点,显示政府部门对开发商监管力度越来越严厉,此监管措施旨在防止资金被挪作他用而造成烂尾楼。而一旦预售款不得他用,一些开发商可能会因为资金链紧张而快速推盘或促销,尽快回笼资金,这对购房者而言,自然是利好消息。

投资房产要进行充分评估

投资房产不是小事,一定要进行充分的评估与测算。

房产投入资本周期长、环节多,是相当复杂的过程,房地产预售资金第三方监管固然可以防止修建房屋的资金被另作他用,减少烂尾楼的出现,但也在某种意义上限定了房屋的售卖价格,有些开发商因为资金回笼的问题而折扣售房金额,投资的时候要注意回报率。小户型是适合投入资本的,总价较低,易购买也易出手;大户型承担的风险比较大,将来不容易出手;商铺的投入资本较大,回报也高,方式也较为灵活,但是商铺需要考虑的综合因素很多,还要承担商业风险,所以投资商铺需要谨慎。

预售毕竟是一种远期交货买卖,预购人在交付预售款时期房只

是停留在设计图纸上的概念,由于信息不对称,购房者能否预期得到合同约定的标的将存在很大风险。而商品房本身又是极其特殊的商品,其价格价值往往较高,关系到人民群众是否能安居乐业,社会能否和谐的问题,因此有必要用制度来规范开发商的预售行为,保证购房者能够如期按约得到房屋。业界专家认为,防范烂尾楼问题发生,建立长效机制并实施常态化管理才是长久之计,政府作为宏观调控的主体,用其“无形的手”在预防和复活烂尾楼方面可发挥重要作用;市场作为资源配置的基础性方式和主要手段,也应充分发挥信贷和保险的力量,为工程建设提供资金支持、避免烂尾风险。

本报记者 阿芳

看看昆明这些烂尾楼 鼓楼大厦已烂尾20年

鼓楼大厦:堪称昆明“最牛”烂尾楼,这座位于北京路与鼓楼路交叉口烂尾楼当年预想是建成昆明的地标性建筑之一。1995年5月启动建设,2000年3月封顶后便停工至今,停工时长达20年。不久前,有拍卖公司获称,正在准备以4.536亿元的价格转让。

晶彩100:位于拓东路中段,昆明一环内。项目启动于1994年,后由于开发商资金链断裂、开发商深陷纠纷,1999年9月停工至今。

三和大厦:始建于1995年,但因为原开发商——昆明三和房地产开发有限公司资金链断裂,于2000年全面停工。该项目位于昆明火车站站前广场东北方向的官渡区永平路与永丰路交叉口,两幢在建中的商务楼,显得颇为引人注目,但至今大楼依旧烂尾状态。

别样幸福城:大部分昆明人都知道这个烂尾楼了。烂尾近11年,5号地块业主自救成功,4号地块目前还在烂尾中。有昆明网友调侃:别样幸福城,真的是别样的“幸福”啊。

誉峰景景(誉峰国际):2014年9月停工,经过业主自救2018年9月复工,至2019年3月,经昆明市中院裁定,昆明千益丰房地产公司进入破产重整流程。这是千益丰公司自己申请破产重整。目前项目北部的商业部分毫无动工迹象,南部的住宅部分,回迁房1、2、3栋已交房入住,5、6、7、8栋目前有工人在内施工,说明誉峰景景业主的自救行动仍在进行中。

大有城:为栗树头城中村改造项目,由于地处一环以内,绝佳地段,周边配套齐全,其动向一直备受业界关注。2013年8月18日,大宥城营销中心正式对外开放,2015年1月29日,一期所有产品均已全部呈现。2016年1月9日,大宥城工程建设全面进入建筑装饰阶段。但是在不久后的3月,大宥城传出停工数月的消息。至此,大宥城成了烂尾盘。

舒铂广场:2015年停工,2018年年底被贵州富康接手开发。

西南海:项目一期工程已交房,由于仁泽地产资金链断裂,二期从2014年开始就一直处于停工状态。

西尚林居学府公馆:2006年春季亮相,2015年停工,2016年被查封。

文化空间:因公司资金问题,负一层商铺一直未完工交付,项目启动于2010年,至今已10年。

云锡琥珀、云锡金地(暖阳星城2期):两项目均是2014年初开始停工,至今杳无音信,且开发商云锡已退出房地产。

南亚之门:2014年6月停工至今。

博欣国际:2015年入市,2016年停工至今。

东环国际:2015年停工至今。

天宇澜山二期:2015年10月停工至今。

马街锦城:2012年开工,半年后调规停工,工期一推再推,目前项目部分已封顶,2016年8月后就没了对外消息。

汇都国际3期:汇都国际项目2014年9月开始进行项目回迁房建设,目前,回迁安置房1、2号楼已完成主体施工,已封顶断水,但由于2016年企业资金链出现问题,导致工程延期,过渡费无法按协议正常支付。

昆明世界贸易中心:2012年举行开工仪式后便处于停滞状态,2014年南博会期间高调亮相后引发不少关注。不过,目前变成了停车场。

巨和齐泰城:2013年9月份动工,前期一号地块高层住宅(回迁房)已完工未验收,二号地块社区医院已完工80%,三号地块高层住宅已完工40%,四号地块办公楼已完工50%、商业楼已完工30%。目前巨和齐泰城已停工两年,项目售楼部紧闭,写字楼和商业体却仍然处于钢架结构。

尚源郦城:2014年项目动工,2015年6月项目停工,2015年12月开发商将部分房源抵押给施工方后复工,但没过几天开发商第二次被列入禁止欠缴土地出让价款用地单位,至此项目停工至今。

