

预售许可审批权下放是不是对房地产调控的变相放松? 专家认为——

商品房预售制,该取消了

今后,县一级的房地产管理部门也有权审批商品房预售证了。

10月10日,国务院发布关于第六批取消和调整行政审批项目的决定,在调整的143项行政审批项目中,商品房预售许可审批位列其中。

按照此次的调整,商品房预售许可的审批权被下放,由原来的“县级以上地方人民政府房地产管理部门”下放至“设区的市级、县级人民政府房地产管理部门”。

尽管该调整并未言及审批标准变换,但已经有一些开发商暗自高兴,认为能够更方便地取得商品房预售证。

“这个调整基本上是更多赋权地方政府,让行政效率更高。”中国消费者协会副会长、人民大学商法研究所所长刘俊海告诉记者,但从消费者的角度来看,还不如直接取消商品房预售制。

权力下放意味着什么

尽管只是143项行政审批项目调整中的一项,但商品房预售审批调整却引发了最多的关注。

有网友担心,这样的调整“是为开发商更多圈地、更快圈钱开路”。

还有人疑惑,这样做是不是对房地产调控的变相放松?

我国的商品房预售制确立于1994年,1995年1月1日起执行。这项制度被称为我国房地产市场制度的基础。

对很多开发商来说,原有的审批权限设置让他们增加了办证的时间和成本。

如今,执行了17年的商品房预售许可审批权限被下放至县级政府的房地产管理部门,意图是什么?

在伟业我爱我家集团副总裁胡景晖看来,这样调整的目的是加快商品房预售审批速度,加快商品房供应速度,从而在限贷限购等一系列限制需求的前提下,加大供应力度,平抑房价。

“下放审批权,也会让审批部门更好地调节市场,调节房价和供需关系,避免在整体房价上搞统计数字游戏,弱化调控效果。”胡景晖说,近一段时间,政府土地出让环节有了变化,要考虑开发商拿地后的开工和预售周期。结合这些变化来看,政府房地产调控的思路正在从限制需求逐步转向力促供应。

这就意味着,今后开发商取得预售许可证可能更容易。

不过,在中原地产市场研究部总监张大伟看来,这样的影响非常有限。

“权限下放后,开发商办理预售证应该会容易一些,但作用非常有限。”张大伟说,现在预售证不好办的都是一线城市,或者成交火热的城市。出于调控的目的,政府往往限制了预售证的办理。一线城市预售证难办,但二三线城市并不难办,甚至有些地方没有预售证都敢卖房。

在他看来,下放审批权限的最大好处是,地方政府可以更好、更直接、有效地监管区域内楼盘项目的预售状况,也可以更直观地监控楼市的波动情况。

“客观地说,县级城市也有商品房市场,剥夺县级城市的审批权是不对的。”中国社会科学院经济所研究员汪利娜认为,上一级政府对



下一级的城市的市场状况可能并不太了解,此次调整是对地方事权的回归。

但汪利娜也表示,目前中央与地方之间的利益博弈很激烈,很难说这样的调整会带来怎样的结果。

汪利娜告诉记者,近几年三线城市城市的房地产投资增长很快,已经出现供大于求的局面。

“地方政府都想靠土地生财,一、二线城市已经靠房地产开发赚了大钱,这几年三线城市也想复制这样的成功,但消费者对房地产的投资却很少会考虑三线及以下的城市。”汪利娜说,在三线及以下城市,政府推动的投资已经上去了,但消费却没有上来,情况很不好。拥有了商品房预售许可审批权限,县级城市也很难通过这一点来刺激市场。

有专家表示,行政许可权本身就有寻租空间,各级政府、各个部门都想握在手中,商品房预售许可审批权更是如此。县一级政府获得这项权力,就意味从此多了一个寻租空间。

商品房预售条件过于宽松

从目前的调整来看,尽管审批权限下放了,但审批标准却没有看到放松的迹象。从这个意义上说,商品房预售许可审批权限的下放会带来怎样的直接效应,还很难做出判断。

但是,这正是部分专家担心的地方。

中国房地产学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强告诉记者,审批权限下放会让办事效率更高,但就怕怕审批权限下放后审批标准也随之模糊了。如果审批标准放松了,将会带来巨大的风险。

从我国行政审批权上收与下放的经验看,当一项行政审批权限

上收的时候往往意味着标准的从严,反之则往往意味着标准的放松。

从目前执行的商品房预售标准来看,并不复杂。按照《中华人民共和国城市房地产管理法》,取得预售许可证只需要满足三个条件:交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;持有建设工程规划许可证;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25%以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期。

这三个条件具备了之后,就可以到县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记,取得商品房预售许可证明。

不过,即使是这样并不严格的条件,在我国有些地方,执行得也并不如意。

这其中,开发商自有资金比例就是一个弹性极大的条件。

一位房地产业内部人士告诉记者,尽管《中华人民共和国城市房地产管理法》规定了25%的自有资金(即通常所说的最低资本金)比例,但不少开发商在跟政府部门搞好了关系之后,这个底线就能被打破。

几年前,也曾有学者调查研究称,我国房地产开发商的自有资金比例根本就达不到25%的标准。

自有资金比例越低,意味着开发商就越能用更少的钱撬动更多的房地产开发贷款,从而建设更多的楼盘。但这样一来,房地产建设的风险大大增加。在我国房地产市场上,由此造成的项目烂尾、开发商卷款逃跑的事件屡见不鲜。

在金融危机时,政府部门还主动降低了开发商的最低资本金比例。

2009年5月,国务院曾将固定资产投资项目资本金比例进行调整,结果,普通商品住房项目投资的最低资本金比例被调低至20%。而

在其他行业,最低资本金的比例均高于20%。比如钢铁、电解铝项目,最低资本金比例为40%;水泥项目,最低资本金比例为35%;煤炭、电石、烧碱、黄磷、玉米深加工、机场等项目,最低资本金比例为30%;铁路、公路、城市轨道交通、化肥(钾肥除外)项目,最低资本金比例为25%。

这样的调整,导致大量从未涉足房地产行业的企业进入这个行业。

有些城市,甚至一度将建设普通住宅项目的开发商自有资金比例降低到15%。

部分专家认为,现有的商品房预售条件已经很宽松,如果在此次审批权限下放之后,审批标准再被模糊,将会带来可怕的结果。

中原地产市场研究部总监张大伟告诉记者,此次国务院在下放商品房预售许可审批权的同时,应该也更需要严格审批制度的监管,因为对预售资格的审核直接关系到买房人的切身利益,审批标准非但不能放松,还需要更加严格。

现房销售代表行业发展水平

“商品房预售许可审批权下放,在现有房地产市场制度上并没有什么本质的变化。”陈国强告诉记者,到了现在这个阶段,已经可以分步骤、分区域取消商品房预售制,进行现房销售了。

在陈国强看来,目前一些城市商品房库存量明显偏高,而且后续供应能力很强,取消预售制不会导致价格上涨。1994年我国确定商品房预售制,目的是为了尽快打开商品房市场,加快商品房供应。由于当时的开发商资金力量薄弱,所以最初的制度设计向开发商倾斜。

“商品房预售制是一个过渡性的政策。”陈国强说,经过十几年的发展,我国房地产市场已经跨越式

地发展了,开发商的资金实力今非昔比,现在完全可以取消预售制了。从行业的发展来说,能否现房销售是这个行业发展程度的一个重要标志,对整个行业都有好处。

就在此次商品房预售许可审批权限下调之后,SOHO中国董事长潘石屹在微博上表示:哪个国家还有这么奇怪的商品房预售许可?应该取消。按照《房屋买卖合同》去办,出现纠纷找法院。现在政府要审批,出现问题,自然要找政府,政府要承担责任。政府有能力承担这么大的市场责任吗?

多年来,有关商品房预售制是否该存在的争论一直没有停止过。

2005年,人民银行发布《2004中国房地产金融报告》,就曾公开建议“取消现行房屋预售制度,改期房销售为现房销售”,理由是“很多市场风险和交易问题都源于商品房新房的预售制度”。

2006年3月,33位全国人大代表提交议案建议取消商品房预售制度。

2007年,国土资源部土地利用管理司司长曾在一个座谈会上表示,现在的房地产市场上出现的种种问题,特别是乱炒房地产,都跟预售有关,应该完全取消商品房预售。

但是,多年来,这项被称为我国房地产市场制度的基石一直岿然不动。

“如果现阶段一下子取消商品房预售制度,政府担心会导致房价上涨,这也正是多年来政府不敢取消这项制度的重要原因。”汪利娜说。

中国消费者协会副会长、中国人民大学商法研究所所长刘俊海多年来一直呼吁废止商品房预售制。他告诉记者,如果现阶段政府还不能下定决心废止这项制度,那就需要在制度设计上进行有利于保护消费者的改进。

“相对于审批权限下放,我更期待预售资金监管的进一步严格。”刘俊海说,如果能对商品房预售资金加强监管,让预售资金在第三方监管账户上,不会被开发商随意动用,就能让消费者踏实很多。让消费者与开发商利益共享是行政许可的底线。

按照我国现有法律,房地产开发企业的注册资本最低为1000万元人民币。刘俊海了解了大量案件后发现,基本上房地产开发企业的注册资本就是法律规定的下限,只有1000万元。

“现在项目开发都是几个亿甚至十几个亿,这点注册资本怎么能保证安全?”刘俊海说,现在正是调控与反调控的胶着期,开发商要是卷款跑了,消费者找谁去?

在刘俊海看来,目前房地产市场道德失信的状况很严重,需要通过制度设计进行防范。

“可以在发放预售许可证前,向开发商索要担保函,并要求开发商上交保证金,交房必须与承诺的一致,如果不一致,必须接受惩罚。”刘俊海说,同时应该让房地产开发企业的控股方承担连带责任。

(摘自《中国青年报》)