

房产预售造成的烂尾和各种交房纠纷不断呈现

房产预售制该终结吗

最近,房产预售制再一次成为各界热议的焦点。

全国政协委员周世虹表示,应该尽快把取消房产预售制提上日程。此前,周世虹已经连续4年提交“实行商品房现房销售”的提案。

除了周世虹,全国政协委员、南通大学校长施卫东,全国人大代表、江西省住房和城乡建设厅厅长卢天锡,全国政协委员、四川工商联副主席张建明等多位来自不同领域的代表委员,也提出了“取消房产预售制”的建议。

近年来,房产预售制造成的烂尾和各种交房纠纷不断呈现。不少专家呼吁,房产预售制已经到了该“寿终正寝”的时候。

为什么会有预售制

我国房产预售制始于1994年,并在《房地产管理法》和随后发布的法律文件中予以明确。该制度自颁布以来深刻影响了中国房地产市场。

“当初出台预售制的背景是地产行业资金普遍不足。”一位在地产行业工作多年的业内人士回忆。

值得一提的是,后来内地不少房地产制度,都学习自香港。香港的“卖楼花”模式几经发展,成为内地现行的预售制度。

“预售制最开始只在地产销售中占很小一部分,当时国人还不放心期房。但期房常常比现房

价格低,后续价格优势吸引了更多的购买者。后来各大城市房产热,房企开始高周转模式,预售制成为普遍主流。”上述行业人士回忆。

不过随着时间推移,今天,中国地产市场已经发生了根本性的改变。

周世虹认为,金融体系和资本市场的发展,为开发商提供了多元化的融资方式,经过30多年的发展,房地产开发企业已经完成了资本积累,具备较强的资金实力和市场竞争能力,商品房预售制度存在的历史条件已经不复存在。

风险转嫁给了购房者

周世虹认为,房产预售制之所以不合理,原因在于预售制对购房人非常不公平。

“预售制度的实质是购房人预先付款,开发商后交房,中间交房等待期一般约为两年左右,这期间购房人不但要承担银行贷款利息,损失了首付款投资的收益,而且还要承担逾期交房或者不能交房的风险。”周世虹表示。

施卫东认为,期房销售的巨大风险之处在于付全款,甚至可以贷款付全款。对于银行来说,实际上是巨大的风险资产。

“首先,房都没建好,借给买房人的钱几乎是无抵押。其次,通过收预售款,房地产商等于已经加过了杠杆,再来银行贷款的

话,杠杆就太大了,一旦因为各种原因,发生开发商破产和跑路事件,房子烂尾,就会严重损害购房者的利益和银行的资金安全。”施卫东说。

近年来,在预售制下,房产维权现象屡见不鲜,特别是精装房,出现不少“交房即维权”的案例。

在施卫东看来,从2020年开始,住房整体上供过于求,只有局部地区、少数大城市存在结构性短缺。

“这时老百姓买期房承担了巨大的风险。开发商会因为房子销售不好、资金链断裂、规划调整、建筑成本增加、建筑商违约等各种原因停工,即使房子勉强造好了,也会有各种质量问题、房产证办不下来等风险。而且烂尾楼盘几乎没有开发商接手,造成大量的资源浪费。这种现象在全国有很多案例。”他说。

在周世虹看来,正是预售制助推了开发商盲目扩张、恶性竞争,形成高周转、高负债,极易引发开发商资金链断裂、项目烂尾闲置等一系列问题。

更严重的是大型房企一旦资金链紧张,更多潜藏风险将被暴露。

周世虹直言,恒大集团尚有在建未竣工项目778个,涉及223个城市。恒大债务总金额中有数千亿元为国内外金融性债务。在房子没交付办证之前,由恒大向银行提供担保,银行已经向恒大发放了贷款,如果不能按

期交房办证,恒大既不能承担还款担保责任,又不能向银行办理抵押房产,银行贷款的偿还也处于不确定状态。

试点工作亟待加速

如果全面取消预售制,房价会上涨吗?在众多担忧中,这是最重要的一条。

“不一定造成房价上涨”,周世虹说。他分析,一旦取消预售制,行业会加速优胜劣汰,即使淘汰一批资质不达标的小房企,依然会有资金充沛、实力强的优质房企参与到相关建设中。

2021年,随着各地房地产政策收紧,不少房企资金链处于紧张状态。

易居研究院首席研究员严跃进分析,鉴于近期房企销售和资金压力,盲目过渡到现房销售模式则会进一步加大压力,实际上近期部分地方反而降低了预售许可标准,而不是提高了预售许可标准。

施卫东分析,房地产行业是典型的高负债行业,房企需要投入极大的前期资金,取消商品房预售,开发商少了一条融资渠道,融资能力差的中小型开发商将被迫退出。大型房企的资金压力也将变大,从而拿地更加谨慎。进而地方政府的土地卖不掉或者卖不上价格。这些都可能会导致新房供应量总体减少,引起房价上涨和政府的土地出让金收入减少。

少。但在不少专家看来,多管齐下的“组合拳”,可以把取消预售制带来的风险降到最低。

“比如要尽快开展全国房地产税试点落地,此外城市的拍卖地地价要合理,对优质诚信的开发商,政府和银行可加大资金和政策的支持力度。”施卫东建议。

在取消预售制的呼声下,部分地方已经开始试点。

2020年,海南出台文件实行现房销售制度,成为我国首个全面实施现房销售的省份。

而在不少城市集中土地竞拍中,开放部分“现房销售”地块成为最新的举措。

2021年8月,杭州市第二批供地推出了10幅现房销售地块,但到了10月,上述地块全部无人竞拍。

北京也在全国率先推出“竞现房销售”。

值得注意的是,在2月进行的北京2022年度首批集中供地中,18宗地块中有50%的项目设置了“竞现房销售面积”环节,但最终只有朝阳区崔各庄1宗地块以4.1万平方米的“现房销售”条件最终成交。

“由于行业惯性,取消房产预售制一定会遭遇强大阻碍,但不论是推出现房销售地块,还是区域试点,现房销售探索亟待加速进行。”周世虹说。

据《中国新闻周刊》

“不知道明天和意外哪个会先来”

223个00后为自己立下遗嘱

立遗嘱,在一般人的认知中,应该属于老年人。但现实生活中,00后们已经开始立遗嘱了。

3月21日,《2021中华遗嘱库白皮书》发布,首次提到00后的遗嘱数据。2020年,00后立下的遗嘱有104份,2021年则有119份。

这223份遗嘱的主人,有的从事危险工作,“不知道明天和意外哪个会先来”;有的则认为人生无常,为了预防意外而立下遗嘱。

在他们的遗嘱中,除了传统意义上的财产外,具有时代特征的虚拟财产大量出现。

为何00后早早立遗嘱

出生于00后的邓雷从事武装押运工作,每天和枪、钱打交道,“我看到大量现金的感觉和看到一堆白纸一样,金条也就和普通重物一样”。在此之前,他是一名专职消防员,这两份工作让他认识到了生命的脆弱。

邓雷回忆,2019年,他们接到求助电话,压路机压到人,需要消防前去救援。他们赶到时,现场十分惨烈,“伤者连抢救都没来得及就去世了”。第一次经历这种事情,他感到恐惧和恶心。现在,他已经“看开了”。

但他并不总是一名救援者,有时危险也会找上他们,“我不



知道明天和意外哪个会先来”。

后来,邓雷在刷短视频时看见00后立遗嘱的相关新闻,觉得自己也应该立一份遗嘱预防意外情况。

还年轻的他没有多少一般意义上的财产,他的财产是两个游戏账号。这两个账号他已经玩了4年,投入了大量精力和金钱。“我认为它们是有意义的,想留给我弟弟。”今年,邓雷可能会买辆车,到时候,他也会把它补充进遗嘱。

刚刚成年两个月的花花等待立遗嘱已经有一段时间了,“我之前参与志愿活动时接触到了这些信息,但立遗嘱要满18周岁,所以我等到了现在”。

立遗嘱是她给自己的成年礼物,“我本来打算18岁生日当天去立,但那时咨询中心比较忙,最近才正式立了遗嘱”。不过,18岁生日当天零点,她在中

国人体器官捐献公众号上做了志愿登记。

她在遗嘱中列了几个慈善机构,如果她遭遇不幸,她的财产都将捐给慈善机构。“后续的人生也许我会拥有更多财产,但我的心态可能会改变,这份遗嘱代表我的初心,我想干干净净地来,干干净净地走。”

立遗嘱并不免费

目前中华遗嘱库咨询是免费的(信托除外),但后续确定遗嘱时,会产生一定的费用,这些费用将用在中华遗嘱库公益事业上。中华遗嘱库重庆第一服务中心主任黄海波介绍:“根据财产的体量、类型、疑难程度和服务不同,立遗嘱的费用从几千到几万、几十万不等。”往年年轻人确立遗嘱花费更少,因为他们财

产少,理解能力和认知能力强,且多在线上沟通。

邓雷预估了自己的费用,应该在6000元以下。而花花的遗嘱因为没有指定继承人,内容和流程都比较简单,仅花费了几百元。

根据中华遗嘱库官网的服务流程指南,立遗嘱分为咨询、订立、录入信息、精神评估、密室登记、专业见证、文件存档、保密保管、遗嘱宣读、继承调解多个环节。

其中,密室登记是指在独立空间内,只有立遗嘱人和工作人员在场,排除了外界干扰和胁迫的可能性,确保立遗嘱人完整表达自己的真实意愿。保密保管是指登记后的遗嘱一律存放在中华遗嘱库,在立遗嘱人去世前该遗嘱并不移交给继承人,既保护立遗嘱人的隐私,保障其随时修改的权利,又防止他人的篡改伪造。继承调解是指如果继承中因财产引发纠纷,由中华遗嘱库进行协商调解,化解矛盾与纠纷。

恰凡在3月底确立了自己的遗嘱,她一共跑了两次线下,一次是咨询,一次是最终签订。“遗嘱的具体内容是通过线上沟通,在签订前进行一个精神评估,合格后就可以确立遗嘱了。”

“签订遗嘱是很容易的,但确定遗嘱内容却很费劲,花费了我很多脑力。”恰凡告诉记者。她有点完美主义,会反复思考追求最优处理,加上那段时间她在写

论文,所以疲劳是双倍的。

她纠结的点在于,未来的新增财产、未来的社交关系,甚至是去世后父母和心理状态等等。“我不知道应该把遗产留给朋友,相信他们会妥善处理,还是让父母饱含悲伤去整理我的遗物。”

00后立遗嘱很有特点

3月21日,《2021中华遗嘱库白皮书》发布,首次提到00后的遗嘱数据。2020年,00后立下的遗嘱有104份,2021年则有119份。90后立遗嘱的数据则最早出现在2017年,近两年增长十分迅速,目前总计有1204份。

从财产类型看,90后的遗嘱,有银行存款和虚拟财产,还有71.64%的遗嘱涉及房产。00后的遗嘱则主要以银行存款、虚拟财产为主,这些虚拟财产包括支付宝、微信、QQ、游戏账号等。

从遗嘱内容看,00后立遗嘱也有自己独特的地方。中华遗嘱库管委会主任陈凯介绍,他们遇到过的00后可能不太熟悉继承相关的法律,立遗嘱时会有一些稀奇古怪的想法,“比如立遗嘱让某人继承自己的宠物或者帮自己养网络账号等等”。这些意愿因为存在法律或执行上的障碍,很难通过立遗嘱来实现。
据红星新闻