

## 预付数百万元交房遥遥无期

# 多地楼盘烂尾频发 有何内幕?

新华社记者 郑钧天 杨有宗  
魏 飏 梁晓飞

“我们买的楼盘烂尾了。”上海市浦东新区颐盛御中环二期业主沈先生说。他在2019年上半年缴纳了首付款280多万元,如今,距离约定交房日期已过去近4个月。有不少像他一样交了数百万元购房预付款的业主,正在艰难维权。

“新华视点”记者了解,该项目的开发商是上海海东房地产有限公司,其母公司上海三盛宏业公司因盲目扩张陷入债务危机,已被申请破产重组。

去年以来,福晟、泰禾、华夏幸福、协信等多家标杆房企均出现债务危机,它们在全国多地开发的楼盘出现烂尾或面临烂尾风险。



### 预付数百万元房子交付遥遥无期

记者近日在上海市浦东新区颐盛御中环二期项目看到,售楼处大门紧闭,小区道路土地裸露,楼道大门还没安装,部分房屋的室内装修还没完成,整个项目处于停工状态。

业主苏女士表示,现在房子交付遥遥无期,不仅房贷得照还,全家老小还得在外租房住,经济压力巨大。

海东公司有关负责人表示,目前公司资金处于被冻结状态,员工工资也被停发,御中环项目建设不得不暂停。“这一项目也曾尝试寻求其他方式继续建设,例如引入第三方代建等,但几经努力后均告失败。”

曾位列全国百强房企的三盛宏业,从2019年开始遭遇偿债危机,随即出现项目停工、员工讨薪等事件。2021年1月21日,三盛宏业申请破产重整。而在三盛宏业陷入债务危机前,曾多次以海东公司作担保;这导致三盛宏业陷入危机后,海东公司也要承担大量

的连带责任,影响了公司正常经营。

上海浦东御中环二期项目烂尾并非偶发事件。近年来,各地严控房地产融资。于是,一些开发商挪用购房预付款“拆东墙补西墙”,高负债、高杠杆拿地卖房。当“十口锅五个盖”的游戏难以为继,购房者就不得不为开发商的挪用行为“埋单”。楼盘烂尾、交付遥遥无期、维权难等现象在多地频发。

太原市民卫先生在2018年以每平方米接近16000元的价格购买了泰禾金尊府的房子,原定2020年10月的交房日期被拖到了2020年12月。“到了12月反而更没了时间表。现在我买的那栋楼还没有封顶,也没有任何动工的迹象。”

记者日前走访发现,太原泰禾金尊府的售楼处内已空无一人,工地上的挖掘机等机械没有开动的痕迹。据工作人员介绍,目前并未接到楼盘复工的消息。

### 房企挪用预付款成业内“潜规则”

蓝绿双城董事长曹舟南表示,房地产行业排名靠前的企业,大多采取高额举债、激进扩张的发展模式。这种高杠杆拿地开发建设并快速回款的商业模式,很容易产生现金流断裂风险。“一旦开发商遭遇债务危机,往往就会挪用购房者的预付款,最后‘埋单’的还是购房者。”

“因为监管不力,房企挪用预付款已成为行业‘潜规则’。”据多位房企人士透露,商品房预售资金监管制度虽然一直都有,但有的项目,预付款没进入监管账户;有的虽然进入监管账户,却被开发商随意支取、用作他途,引发工程停摆甚至楼盘烂尾。

根据山西省住房和城乡建设厅、山西省市场监督管理局近期通报的2020年度房地产市场执法检查情况,在房地产开发企业存在的10个主要问题中,商品

房预售资金使用不规范排在首位。该通报显示,太原市抽查的17个开发项目均存在预售资金未监管的问题,吕梁孝义市抽查的4个开发项目均存在预售资金使用不规范的问题。

事实上,早在2010年,住房和城乡建设部就发文要求各地完善商品住房预售资金监管机制,强调“商品住房预售资金要全部纳入监管账户,由监管机构负责监管,确保预售资金用于商品住房项目工程建设;预售资金可按建设进度进行核拨,但必须留有足够的资金保证建设工程竣工交付”。

多位业内人士表示,金融机构监管失职,是预付款监管成“一纸空文”的重要原因。上海浦东御中环二期项目负责人坦言,由于贷款方渤海银行并未能对资金进行合理监管,导致购房预付款被三盛宏业挪用,加剧了项目危机。

根据对烂尾盘泰禾“大城小院”业主的信访受理回复,上海市房屋管理部门认为,银行违反监管协议,未按协议履行监管责任,引起欠薪、欠工程款等经济行为的情况,应由银行承担相应的法律责任,由金融监管部门严肃处理。

易居企业集团CEO丁祖昱建议,未来监管部门应从实际操作层面,强化预售资金监管账户中的资金进入与流出,开发企业不得以其他任何形式违规收取购房款。

2020年下半年以来,成都、银川、石家庄、资阳、荆州、黄石、桂林、蚌埠、衢州和上海等多个城市相继出台或完善新建商品房预售资金监管的相关规定,细化了预售资金监管流程。北京等地也相继开展专项检查,以加强预售资金监管。

同时,各地要求开发商开设商品房预售资金监管专用账户,并与监管机构、监管银行签订预售资金监管协议,购房人要将房款直接存入项目监管账户。济南、西安等地甚至要求,不签监管协议企业不发预售证,开发商须公示监管银行和账户,违规将被记入信用档案、暂停网签。

业内人士普遍认为,加强预售资金监管实际是针对性地“打补丁”,有利于降低新楼盘烂尾风险,维护购房者利益。

长期以来,取消商品房预售制度的声音不绝于耳。海南等地已在全国率先对新出让土地建设的商品住房实行现房销售制度。厦门大学经济学教授赵燕菁建议,政府应严控房企负债水平,逐步加大现房销售比例,在完成土地出让时,设定一定的施工、装修时间节点,以避免开发商盲目扩张导致资金链断裂。

针对已经发生烂尾的项目,业内人士建议,地方政府应积极协调各方关系,督促预售资金监管机构牵头,引入第三方代建公司等,各方合作共同推进项目建设,防止其彻底烂尾,保障购房者权益。对未履行监管责任的金融机构,监管部门应施以重罚,避免资金监管政策成“一纸空文”。

北京翔锐律师事务所李晓宁律师说,为避免买到烂尾楼,在买房前,购房者应多留意开发商的资质和负债情况,选择资质好、五证齐全、运营状况稳定的开发商。

预售资金监管政策不能成「一纸空文」

福彩天地  
扶老助残  
救孤济困

热烈祝贺邵阳彩民喜获福彩双色球第2020025期一等奖一注,揽获奖金**997万!**

开奖资讯

双色球 第2021041期  
02 09 18 23 26 32 14  
快乐8 第2021098期  
01 02 04 12 13 16 20 28 31 36  
41 42 46 51 60 61 62 69 76 78  
福彩3D 第2021099期  
0 9 8  
七乐彩 第2021043期  
01 02 06 15 16 22 27 24  
(摘自湖南福彩网)