



一些地方对预售资金监管松懈不能完全保障房地产交易安全

商品房预售制度该何去何从?

● 商品房预售制度对推进房地产开发和城镇化建设发挥了积极作用,但随着房地产市场日益完善,商品房预售制度的不足逐渐凸显。目前商品房预售制度存在的最主要问题是预售资金监管缺位,一些地方对预售资金监管较为松懈,可能被开发商挪用,导致商品房后续建设停滞

● 在一些人看来,预售制度已经不适应当前经济社会发展阶段,比如对购房者单方面不公平,由购房者承担房屋不能交付的风险等,呼吁取消;也有人提出,预售制度没问题,要解决的是预售资金监管问题

● 在商品房预售制度仍将继续存在的现实背景下,可以从四个方面进行调整和完善:加快制定国家层面的城市商品房预售资金监管办法;加快修订城市商品房预售管理办法,提高商品房预售的门槛;落实相关单位或部门的监管职责,强化政府在预售资金监管中的作用;调整购房付款方式,将现有模式变为购房人按工程进度分期付款的模式

住房权益·法治守护

□ 本报记者 陈磊

还有一个月,在北京工作的张雯(化名)即将拿到自己新房子的钥匙。为了这套房子,她等待了两年多。“我买的是期房,虽然晚两年交房,但与相同位置相同面积的现房相比,房款少了30多万元,感觉还是挺划算的。”她说。

《法治日报》记者近日走访北京市多个房地产中介和销售人员得知,他们在售的楼盘绝大部分是期房,现房和准现房只占很少一部分。

据了解,目前,在建的、尚不能交付使用的,未取得房屋产权证的房屋被称为期房。销售期房这种方式即商品房预售制度,是我国房地产市场的一项重要制度。

根据法律法规要求,商品房预售需要满足两项条件:一是开发商取得“四证”,即土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证和商品房预售许可证;二是工程进度达标,即投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上。

近期,社会各界对商品房预售制度进行了热烈探讨。在一些人看来,预售制度已经不适应当前经济社会发展阶段,比如对购房者单方面不公平、由购房者承担房屋不能交付的风险等,呼吁取消;也有人提出,预售制度没问题,要解决的是预售资金监管等问题。

那么,到底应该如何认识商品房预售制度,如何改革完善这项制度?记者对此采访了多位业内专家。

期房价格相对较低 减轻买房资金负担

2009年,张雯从北京一所高校毕业后进入某事业单位工作。经过几年的积累,2020年年中,她决定在北京买房。经过研究和实地看房,她根据自己的经济条件考虑购买限价商品房(限房价、竞地价)。

在比较了北京市大兴区几个限价房项目后,张雯选择了交房时间最晚的楼盘。在她看来,这个楼盘最大的优势是总房款便宜,首付总房款的35%,贷款190万元,贷款期限25年,每月还款11329元。

与张雯一样,天津市蓟州区居民王海燕(化名)也选择购买期房,但她是为了改善居住条件买的二套房。

经过看房,她选中一套位于蓟州区西环路附近的期房,2023年9月交房,作为工薪族的她,没有太多积蓄,只能选择买期房,以等待时间换取房价优惠。

“期房比现房和准现房便宜,购房当天还有优惠。”王海燕说。最终,她以总房款93万元的价格买到一套90多平方米的房子,首付约57万元,贷款36万元,贷款期限9年,每月还款大约4800元。

在张雯和王海燕看来,商品房预售制度对于购房者而言具有一定的积极意义,因为购买期房可以让她们省下一大笔钱。至于其中可能存在的风险,她们没有太多的考虑。

预售制度凸显不足 导致诸多问题出现

商品房预售制度确立近30年了。1994年7月,城市房地产管理法审议通过,确立了商品房预售制度,对预售条件、监管作出原则性规定。2007年8月、2009年8月、2019年8月,对该法进行3次修订。现行城市房地产管理法明确:商品房预售所得款项,必须用于有关的工程建设。

为了具体实施商品房预售制度,原建设部在1994年11月发布城市商品房预售管理办法,并于2001年8月、2004年7月予以修订。

受访专家一致认为,商品房预售制度对推进房地产开发和城镇化建设发挥了积极作用,但随着房地产市场日益完善,商品房预售制度的不足逐渐凸显。

首都经济贸易大学特大城市经济社会发展研究院教授、北京市房地产学会副会长兼秘书长赵秀池认为,商品房预售制度存在有合理性,在预售制下,由于支付房款与交房有一段距离,因此预售价格往往比现房便宜,让很多买房人用相对较低的房价买到了心仪的住房;预售制给开发商提供了低成本融资方式,也一定程度上有利于房价稳定。

北京市康达律师事务所高级合伙人孟丽娜说,商品房预售制度解决了部分房地产开发企业资金不足等问题,助力推动城镇化进程。

“但预售制度也在一定程度上导致房地产开发企业门槛过低,对其资金、实力、技术等要求不高,加上现行城市房地产管理法、城市房地产开发经营管理条例、城市商品房预售管理办法等,对预售条件、商品房预售资金监管、交易市场规范管理等方面的法律规定尚不完善,不能完全保障交易安全。”孟丽娜说。

实践中,出现了部分房地产开发企业在预售时的规划设计承诺没有完全兑现,购房人收房后发现各类房屋质量问题以及支付全款后因抵押权人拒绝解押而无法办证等问题。

在从事房地产法律服务15年的北京德恒(苏州)律师事务所高级合伙人孙建荣看来,商品房预售制度的目的原本是为了解决房地产企业的开发资金问题,该制度在设立早期确实推动了我国的房地产业发展以及城镇商品房的建设,商品房预售从客观上也可以看作开发商的一种融资方式。

“目前来看,商品房预售制度的金融属性越来越强,而相应的配套监管措施却并未建立起来或未得到很好的贯彻执行,由此产生了诸多问题。”孙建荣说,目前商品房预售制度存在的最主要问题是预售资金监管缺位,一些地方对预售资金监管较为松懈,可能被开发商挪用,导致商品房后续建设停滞。

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华分析,期房买卖,一般要求业主在订房一定期限内交足首付并开始申请贷款支付剩余款项,放款后即开始偿付按揭贷款本息,相当于购买期房后就要求支付全部款项,这接近于“集资建房”的升级版,主要是为了筹集建设资金,利用购房者个人信用为开发环节加杠杆融资,各类风险主要由购房者负担。

“在当前期房预售制度下,购房者至少面临延期交付及烂尾风险,即开发商为了滚动开发可能将购房资金挪作他用,而一些地方政府监管部门的有限力量又难以实现有效监管,导致延期交付及烂尾风险增大,不利于市场的健康发展。”邹琳华说。

改革完善预售制度 条件成熟推现房制

一方面是积极意义,一方面是重重风险,我国商品房预售制度该何去何从?

有专家建议取消商品房预售制度,直接实行现房销售。其理由在于:在预售制下,购房人几乎承担所有商品不能交付的风险;从行业层面看,预售制助推部分房企过度举债,高杠杆扩张,容易引发资金链断裂、项目搁置等系列风险;从金融层面看,银行作为按揭贷款的发放方,一旦房企因为市场波动或经营不善,将面临较大的坏账压力等。

还有专家认为,取消现行的预售制度,可以提高开发商的自有资金比例,降低银行的贷款风险;可以抑制房地产市场的过度投资,挤压因此而产生的经济泡沫。

有专家认为,当下商品房预售制导致一些问题出现,主要是资金监管出了问题。直接取消商品房预售制度并非最优选项,而应该从保护购房者权益出发,改革完善这项制度。

“预售制没有问题,也不应该取消,但要防患于未然,希望相关部门对延期交房的贷款情况及时出台相应的法规政策,如因为开发商原因不能按期交房,应由开发商偿还贷款,直到交房为止;如果一直未能交房,则全部贷款由开发商承担。”赵秀池说。

在邹琳华看来,当前,“房住不炒”已成为住房政策的基本出发点和共识,各地各部门正积极构建完善房地产市场长效机制。在新形势下,推进期房预售制度改革,有利于践行“房住不炒”方略,更有利于完善销售制度、保护购房者合法权益,是建立完善住房市场长效机制的重要组成部分。

他认为,由于我国房地产市场发展还不平衡,期房预售制度改革需要因地制宜,稳妥推进,不宜一刀切,有条件的城市可推进现房,同时探索为房地产开发提供替代性融资渠道,如政府土地信用支持等。

“对于不具备推进现房的城市,仍可预售,同时推进关键环节的改革,使期房预售向成熟市场的预订式或分期付款式预售逐步趋近,更有效保护购房者权益。”邹琳华说。

就具体举措而言,他建议:推动预售资金监管由行政监管向市场化监管转变,由市场化监管机构提供监管并负连带责任;从保障按期交房出发,进一步提高预售门槛,包括设定交房时间上限,提高资金投入比例并明确具体投向,要求开发企业就按期交房提供可靠的第三方担保等;改变购销双方的不对等地位,如降低期房交付前的付款比例,延长付款时限,提供交付

论游戏,未发现由西向左转弯行驶的自行车。等李某看到自行车时,已经距离很近,其来不及刹车并与骑车人相撞,造成骑车人抢救无效死亡。交管部门认定,虽然骑车人也有交通违法行为,但李某在驾车过程中接听、拨打电话的违法行为是造成交通事故的主要原因。去年5月27日晚,在北京市昌平区四场路与泰上路交叉路口处,邹某驾驶重型自卸货车由南向东右转弯行驶,由于正与同向行驶语音通话,邹某未察觉由南向北行驶的自行车,其所驾驶的重型自卸货车右侧前部将自行车刮倒,造成骑车人死亡。经交管部门认定,司机邹某负事故全部责任。相关研究表明,开车接打电话导致交通事故的风险比通常情况高4倍,追尾概率增加1倍,注意力下降37%,刹车反应慢19%。如果开车的时速为60公里,低头摆弄手机1秒,车辆就已经开出了大约30米,事故可能在“分心”的一瞬间就发生了。

前悔约退房渠道,减轻购房者风险。

孟丽娜则提出,在中央“房住不炒”的精神下,从维护交易公平角度出发,行政主管部门应继续完善商品房预售制度,提高预售许可条件,加强预售资金监管,保险制度等,从立法上保障购房人的物权期待权,充分考虑按揭贷款模式下各方权利义务平衡;在条件成熟的情况下推行商品房现房制度。

出台资金监管办法 调整购房付款方式

孙建荣认为,在商品房预售制度仍将继续存在的现实背景下,可以从以下四个方面进行调整和完善。

加快制定国家层面的城市商品房预售资金监管办法。尽管2022年1月29日住建部、中国人民银行和银保监会联合印发《关于规范商品房预售资金监管的意见》,但效力层级较低。鉴于房地产行业在保民生方面的重大影响,商品房预售资金监管制度作为《城市商品房预售管理办法》的配套制度,仍应该通过制定部门规章等立法形式予以明确,从而对全国各地的商品房预售资金监管形成统一的立法规制,为各地的预售资金监管提供统一的参照和标准,在弥补监管缺位的同时,修正过度监管,以立法形式明确监管主体,规范预售资金监管全程;明确预售资金的缴付和支出机制,实现专款专用;明确开发企业的违规行为,并确定处罚标准和范围。

加快修订城市商品房预售管理办法,提高商品房预售的门槛。如提高投入开发建设资金在工程建设总投资中的占比(现为25%)或增加关于工程形象进度的相关规定等,提高行业内开发企业的整体质量;可考虑设立商品房预售的履约担保机制及预售项目的信息披露机制等,从而避免因信息不透明,不对称导致购房人损失。落实相关单位或部门的监管职责,强化政府在预售资金监管中的作用。明确银行在预售资金缴付和支出环节的责任,对出现违规操作的银行,可设置一定期限内的行业禁入等处罚;协调各单位、各部门建立统一的交易监管平台,实现各方的信息和资源共享,使监管主体能够实时掌握预售资金的缴付和支取情况,并及时查处擅自抽回监管资金等违法违规行为。

“建议调整购房付款方式,将现有模式变为购房人按工程进度分期付款的模式,即在工程投资额和工程形象进度达到一定标准后,购房人按合同约定的工程进度分期付款;对于申请银行贷款的购房人,后续按揭贷款由银行根据购房合同约定的工程进度逐步发放。”孙建荣说。

北京交管部门称,在依托科技手段严格管理的同时,还将持续加大路面执法力度,除对司机驾车时接打、查看手机加大路面查处力度外,也对摩托车、自行车骑行行人双手离把,分散注意力妨碍安全骑行的行为及时纠正处罚,督促驾驶人养成安全驾驶习惯。

北京交管部门称,在依托科技手段严格管理的同时,还将持续加大路面执法力度,除对司机驾车时接打、查看手机加大路面查处力度外,也对摩托车、自行车骑行行人双手离把,分散注意力妨碍安全骑行的行为及时纠正处罚,督促驾驶人养成安全驾驶习惯。

漫画/李晓军



□ 本报记者 邢东伟 翟小功

“骑着雷公马核酸检测”“骑着雷公马出岛回家”“集齐四张雷公马贴,据说能召唤神兽”……连日来,雷公马刷屏海南朋友圈,在海南抗疫中成功出圈,成为“新晋顶流”。它不仅拥有专属歌曲、专属漫画、专属视频、专属文案,还被PS成驾照,铺排为各种段子。

8月14日、15日,海口市第七、八轮全域核酸检测,乐东县九所镇第六轮核酸检测等,使用的贴纸都是雷公马“萌萌哒”的卡通形象。

很多网友评价,与之前的海南卡通形象相比,雷公马更萌、更野、更酷、更可爱、更乡土,因而更接地气,更具可亲近性,传播性更广、更快。

雷公马效应让海南群众在核酸检测采样中缓解了焦虑,也有了情感寄托。

在海南当地流传着一种说法:被雷公马咬到,要等打雷时才可以获救,故人们认为这种动物是雷公的坐骑,得名“雷公马”。

公开资料显示,雷公马是鬻蛇科树蜥属的爬行动物,又称变色树蜥,头体长10厘米至12厘米,尾长约30厘米。体色可随环境干湿、光线强弱而变。生殖季节,雄性头部为红色。背部有一例像鸡冠的脊突,又叫鸡冠蛇,头较大,眼睑发达,鼓膜裸露,体背鳞片具棱呈互状排列,颈项形如马鞍。前肢有五趾,趾,均有爪。

雷公马生活于海拔80米至2000米左右的热带、亚热带地区,常见于林下、山坡草丛、坟地、河边、路旁,甚至住宅附近的草丛或树干上,灌木林中最多。它行动迅速,能从这一树枝跳至另一树枝上,爬行时常扬头起尾,在中国主要分布在海南岛、广东、广西等地。

由于可整体入药,雷公马被列入原国家林业局2000年8月1日发布的《国家保护的有益的或者具有重要经济、科学研究价值的陆生野生动物名录》,还被列入《中国生物多样性红色名录——脊椎动物卷》——无危(LC)。

《法治日报》记者近日在部分短视频平台、社交平台上注意到,雷公马晋升“网红”后,不少人在网上晒出捕获雷公马的视频或者图片,还有一些人为了蹭热度而偷抓雷公马。

“作为生态系统的重要组成部分,雷公马是属于国家保护的‘三有’陆生野生动物(即有重要生态、科学、社会价值的陆生野生动物),是非法定罪案件中的主角。大家闹归闹,可不兴抓它啊。”北京盈科(海口)律师事务所合伙人律师王伟提醒,莫让雷公马成为“年底坐牢兽”。

实际上,近年来,海南三亚、万宁等地森林公安机关破获了一批非法猎捕、杀害雷公马的案件。一些不法分子往往捕获几十只至上百只不等的雷公马,最终被法院以非法猎捕罪判刑入狱。

据王伟介绍,根据我国野生动物保护法规定,猎捕非国家重点保护野生动物的,必须取得狩猎证,并且服从猎捕量限额管理。雷公马虽然没有被列入国家野生动物保护名录,但进入了“三有”动物名录,同样受法律保护,不能捕捉或者杀害。

此外,根据我国刑法规定,违反狩猎法规,在禁猎区、禁猎期或者使用禁用的工具、方法进行狩猎,破坏野生动物资源,情节严重的,处三年以下有期徒刑、拘役、管制或者罚金;违反野生动物保护管理法规,以食用为目的非法猎捕、收购、运输、出售第一款规定的(国家重点保护的珍贵、濒危野生动物)以外的在野外环境自然生长繁殖的陆生野生动物,情节严重的,依照前款的规定处罚。

2022年4月9日施行的《最高人民法院、最高人民检察院关于办理破坏野生动物刑事案件适用法律若干问题的解释》细化规定,违反野生动物保护管理法规,以食用为目的,非法猎捕、收购、运输、出售有重要生态、科学、社会价值的陆生野生动物或者地方重点保护陆生野生动物价值一万元以上的,应当认定为刑法第三百四十一条第三款规定的“情节严重”,以非法猎捕、收购、运输、出售陆生野生动物定罪处罚。

“对于像雷公马一样的‘三有’动物,按照2001年《国家林业局公安部关于森林和陆生野生动物刑事案件管辖及立案标准》,非法猎捕陆生野生动物20只以上的应予立案,违反狩猎法规,在禁猎区、禁猎期或者使用禁用的工具、方法进行狩猎,非法猎捕陆生野生动物50只以上的,为重大案件;非法猎捕陆生野生动物100只以上或者具有其他恶劣情节的,为特别重大案件。”王伟说。

青山绿水、碧海蓝天是海南自由贸易港最强的优势和最大的本钱。生态环境保护在海南自贸港建设中具有举足轻重的地位。当前,海南正聚焦中国特色的自由贸易港和生态文明试验区建设,同时高水平高质量建设海南热带雨林国家公园,通过立法执法司法等多举措加强海南生物多样性的保护,为全国生态文明建设贡献海南智慧和力量。

「三有」陆生野生动物能「骑」不能捕

海南雷公马刷屏朋友圈成为「新晋顶流」

北京1900余套抓拍设备严查“分心驾驶”

□ 本报记者 张雪泓

随着智能电话、导航系统等手持和车载科技设备的普及,诱发驾驶员“分心驾驶”的因素日益增多,打电话、发信息、使用车载娱乐系统等行为,已成为引发交通事故的主要原因之一。

据北京交管部门发布,今年以来,交管部门继续增加可抓拍“分心驾驶”违法行为的电子眼。目前,北京市共有1900余处“电子警察”可对通过手持方式接打移动电话、收发信息、观看手机视频、操作手机软件、通过车载电子显示屏观看视频节目以及长时间操作车载电子显示屏导航系统等“分心驾驶”交通违法行为进行抓拍记录,并纳入执法系统。

今年2月18日上午,在北京市东城区安定门东大街小街桥下路口,李某驾驶小客车由西向东行驶时,因低头查看手机上朋友给他发的微信文字,并用语音跟朋友讨

论游戏,未发现由西向左转弯行驶的自行车。等李某看到自行车时,已经距离很近,其来不及刹车并与骑车人相撞,造成骑车人抢救无效死亡。交管部门认定,虽然骑车人也有交通违法行为,但李某在驾车过程中接听、拨打电话的违法行为是造成交通事故的主要原因。

去年5月27日晚,在北京市昌平区四场路与泰上路交叉路口处,邹某驾驶重型自卸货车由南向东右转弯行驶,由于正与同向行驶语音通话,邹某未察觉由南向北行驶的自行车,其所驾驶的重型自卸货车右侧前部将自行车刮倒,造成骑车人死亡。经交管部门认定,司机邹某负事故全部责任。

相关研究表明,开车接打电话导致交通事故的风险比通常情况高4倍,追尾概率增加1倍,注意力下降37%,刹车反应慢19%。如果开车的时速为60公里,低头摆弄手机1秒,车辆就已经开出了大约30米,事故可能在“分心”的一瞬间就发生了。

近年来,北京交管部门持续加大对“分心驾驶”交通违法行为处罚力度。2020年9月1日,“接打电话”违法行为被纳入非现场执法,北京交管部门还启用了第一批570套专门记录“驾车时接打、查看手机”交通违法行为的执法抓拍设备。

今年以来,北京交管部门在高速公路、快速路、主干道及部分支干道增加了监测设备数量,全市抓拍“分心驾驶”交通违法行为功能的执法设备达1900余套。同时,充分运用技术手段,拓展执法监测设备功能,对多种“分心驾驶”违法行为均可记录。

北京交管部门科信处民警介绍,交管部门还进一步优化了“分心驾驶”违法抓拍的逻辑算法,提升了执法设备识别违法行为的准确率以及抓拍设备对高速行驶车辆精准跟踪捕捉能力。这些手段将确保捕获的车窗内“分心驾驶”违法行为成像细节最佳,从而生成更为精准的违法证据图片,形成执法数据,人工再次

审核确认后,将符合规定的违法数据导入系统并通过短信等渠道告知违法行为人或车辆所有人,要求其按期接受处罚。

记者在北京市交管部门科信处采访时看到,多名民警正在对非现场拍摄的图片进行最后的审核。记者发现,通过照片可以清晰地看到司机在观看手机上的视频和拨打接听手持电话。

据悉,我国道路交通安全法实施条例明确规定,驾驶机动车不得有拨打接听手持电话、观看电视等妨碍安全驾驶的行为。对有上述“分心驾驶”违法行为的司机,交管部门将依法对其处以200元罚款,驾驶证记3分。北京交管部门称,在依托科技手段严格管理的同时,还将持续加大路面执法力度,除对司机驾车时接打、查看手机加大路面查处力度外,也对摩托车、自行车骑行行人双手离把,分散注意力妨碍安全骑行的行为及时纠正处罚,督促驾驶人养成安全驾驶习惯。