

# 堵住商品房预售资金监管漏洞

## 房地产周评

当前个别城市出现房地产项目延期交付的情况,关于商品房预售制度是否应该取消的讨论声再起。商品房预售制需要购房者先支付购房款,待住房建完后再向购房者交付。过去20年,商品房预售制推动了我国房地产市场快速发展。

商品房预售资金是房地产开发企业的重要资金来源,预售制缩短了房企资金回笼周期和住房交付周期,支撑了房地产行业的高周转。然而,个别预售房地产项目交付时也出现房屋质量欠佳、项目烂尾等问题。预售制到底该不该取消,不妨我们先看看海内外商品房预售制的有关做法。

内地发展房地产市场之初便借鉴了香港地区的商品房预售制度,俗称“炒楼花”。香港对于预售制度的监管较严,也曾出现某新楼盘被有关主管部门叫停预售楼花的情况,原因是开发商未能证明有财力应付项目开支。这家开发商曾通知买家延迟交房,受影响的购房者可选择继续买卖或取消成交,如果选择取消,可以按照合同退回订金及利息补偿。按照规定,开发商开发资金超支一成以上时,须向主管部

门提交证据证明自己有足够财力,否则不能继续推售楼房。正是基于较为完善的监管,2003年之后香港住宅市场未出现“烂尾楼”情况。

对于期房销售,一些国家推行按工程进度支付款项,且支付款项的时间节点规定比较详细。如法国商品房预售中,购房款支付须分期进行,地基建好时付到35%,主体完工时付到70%,全部竣工时付到95%,剩余的5%作为押金在入住时支付,以确保开发企业按规定执行合同。

在新加坡,预购人按照房屋工程建造进度分期支付一定比例的房款。双方签署房屋买卖合同后,买家总共支付的预付款比例为20%,完成地基后再付10%,整体框架完成后交10%,配套设施如电线铺设、车库、门窗安装等完工时再交20%,无人占用新房后交付25%,最后确认所有项目建成后交付15%。

英国推行按时间分期付款。期房的首付比例约为10%至25%,在双方签订协议的21天内支付首付款,随后的6个月至24个月再支付第二笔、第三笔各5%至10%的房款,交付后至少支付55%的尾款。

一些国家则规定有预售房订金的保全措施。比如在日本,针对购房者缴纳的订

金,开发企业要向相关金融机构交纳担保或保险金,只有为购房者制定了预售金保证书,房企才可向政府申请预售和建筑许可。

这些经验表明,制度和法制保障不可或缺。进一步完善和细化我国商品房预售资金监管相关制度,是优化商品房预售资金监管的重要前提和必由之路。我国的商品房预售制度正在不断完善。今年年初,有关部门出台了预售资金监管规定,首次从全国层面对商品房预售作出统一安排、确定监管机制。各地也出台针对预售资金的监管办法、工作措施等。

当前我国商品房预售制的许多问题出现在监管方面。与很多国家实施的购房者按工程进度支付款项相比,我国现行的商品房预售制度是在交房之前购房者就支付全款。款项进入指定账户后,根据工程进度按照相关比例拨付。问题出现在地方有关部门和负有监督管理职责的单位,或是没有严格按照相关制度执行监管,或是执行不到位。个别开发商与建筑商、供应商利用监管空隙,通过开具虚假发票、虚报工程进度等方式,提前支取预售监管资金。预售资金被挪用的情况也并不鲜见,一些房企会将预售资金由集团统一调配使用,用于偿还贷款、支付土地款、发放员工工

资等。

关于商品房预售制的去留,一直都有争论。近年来,我国很多城市对于现房销售有积极探索,如北京在土地出让时设置了现房销售面积的环节,也就是说,现房销售面积更大,很可能成为企业竞得土地的优先条件。对于是否全面取消期房预售,银保监会新闻发言人、法规部主任蔡相近日在发布会后接受记者追问时回应称,这关乎整个房地产新模式,国家会统筹考虑这个问题。并表示,这不仅仅涉及金融监管政策,还需要住建部、人民银行等多个部门统筹协调。

应明确的是,在商品房市场出现一定下行趋势时,不一定是取消预售制好的时间窗口。

应进一步优化商品房预售资金监管,特别是对可能造成“烂尾楼”等风险的预售资金监管漏洞应坚决堵住,让预售资金监管制度更好发挥正面效应。



本报记者

纪文慧

# 产业互联网力促企业数字化转型

本报记者 黄鑫

## 产业聚焦



清华大学社会科学学院经济学研究所日前发布的《中国产业互联网生态发展报告》(以下简称《报告》)显示,2019年至2021年,产业互联网对GDP增长率的拉动率呈上升趋势,产业互联网已成为促进GDP增长的重要驱动力之一。

清华大学社会科学学院经济学研究所副所长、清华大学全球产业研究院副院长戎珂表示,测算显示,在基准情形下,产业互联网在2035年会占整个中国GDP的21%左右。随着数字技术的提升,以产业互联网为重要组成部分的数字经济将成为经济增长新动能。

代表未来核心竞争力

国家信息中心信息化和产业发展部主任、智慧城市发展研究中心主任单志广表示,目前产业互联网发展面临三个挑战,分别是应用场景、数据、系统性的挑战,这决定了产业互联网不可能像传统互联网那样爆发式增长和发展,不太可能形成广泛、共性的平台和万物互联的产业生态,而需要一个沉淀和探索的过程,需要逐个行业踏实去做,这样的产业互联网平台才能给企业带来价值,真正帮助企业实现数字化转型。

“产业互联网一定是连接上下游或者具备高度关联性的产业生态,尽管生态规模和体量有限,但是具备更加专精特新的属性和更大的产业链价值,未来将代表国家的核心竞争力。”单志广说。戎珂介绍,据测算,2018年至2021年,我国产业互联网的实际增加值逐年上升,分别达到1.818万亿元、1.999万亿元、2.120万亿元、2.397万亿元;2019年至2021年,产业互联网对GDP增长的拉动率分别为0.22%、0.14%、0.30%,总体呈上升趋势,产业互联网已成为促进GDP增长的重要驱动力之一。

《报告》分析,产业互联网不仅会在经济增长中成为一大动力来源,而且可以改善就业,同时在区域发展方面,起到减小数字鸿沟的作用。通过空间计量分析发现,中国产业互联网生态空间集聚态势明显,但空间集聚效应在逐年减弱,且产业互联网不仅在东部地区发展迅速,也逐渐向中西部地区外溢。

“互联网前25年,是消费互联网的时代,老百姓的刚需是吃喝玩乐、衣食住行的数字化。谁解决这个刚需,谁就能赢得当时的市场。现在的蓝海是产业互联网,产业数字化是刚需,是新的用户需求,也是互联网的下半场。”360集团创始人周鸿祎说。

支撑中小企业发展

《报告》认为,产业互联网生态培育有助于支撑“专精特新”中小企业发展,扶持早期的创新创业,提供更为综合的服务体系。除了资金以外,更重要的是利用产业生态资源,助力企业解决从建立品牌到寻找客户资源,再到市场验证

等一系列初期难题。

例如,腾讯云启产业加速器截至今年1月份已经集聚了AI(人工智能)、SaaS(软件即服务)、区块链、云原生四大赛道的283家优秀企业服务公司,覆盖金融、工业、医疗等众多行业赛道,其中70%成员企业通过加入腾讯产业加速器的价值运营和资源链接,获得融资助力。今年,腾讯云启产业加速器又新开启了碳中和赛道。

作为SaaS战略的试水,360集团面向中小微企业推出了免费的数字安全云服务,并已发展到50万用户。“大型企业数字化的路径,中小企业并不适用。大多数中小微企业处于数字化的盲区中,面临没钱、没人、没技术、没效果的困境,而SaaS则是助力中小微企业实现数字化转型的撒手锏。SaaS的优势在于交付门槛低,配置要求低、技术难度低、使用成本低。”周鸿祎说。

新华社中国经济信息社经济研究中心常务副主任张文娟表示,目前,产业互联网处于高研发投入和长周期回报的培育期。很多中小企业对于转型产业互联网存在“不愿转”“不敢转”“不会转”的现实困境。如何选择发展模式来更有效吸引更多中小企业,是下一步产业互联网生态发展面临的挑战。

“产业互联网生态是一个不断把蛋糕做大的过程,是大小企业协同发展、共同获益的过程。产业链上中下游平台与合作伙伴之间是共生共赢的关系。平台与合作伙伴降本增效,提供经营上的便利;合作伙伴用平台提供的数字化工具和其他便利创造用户价值,互利互惠,实现整体价值的循环和提升。”腾讯研究院副院长李刚说。

加快培育产业生态

中国信通院副总工程师何伟表示,产业互联网的核心是帮助工业或传统行业的全产业链、全价值链形成以数据驱动的智能优化闭环。在数据驱动下,快速感知、敏捷响应、动态优化、全局智能将成为数字化转型的核心竞争力。《报告》认为,产业互联网生态可以为不同的核心企业提供入口,从而打造自己的竞争优势。核心企业需要先有愿景战略,明确自身发展定位,同时能够吸引并带领伙伴一起构建生态,打造生态信任;要有可以针对公司及生态层面的具体解决方案,包括内外制度设计、投融资、技术、产品/服务方案、人力组织等,最终形成一种生态型商业模式;要布局培育可以贡献不同商业模式的生态伙伴,这些伙伴会通过共同挖掘和掌握行业特定的知识来落地生态型商业模式。

## 中信银行股份有限公司石家庄分行与中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司 债权债务转让通知暨债务催收联合公告

根据法律有关规定,以及中信银行股份有限公司石家庄分行(含辖内各分行/支行)与中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司签署的《资产买卖协议》,中信银行股份有限公司石家庄分行将其对公告清单所列借款人及其担保人享有的主债权及担保合同项下的全部权利,依法转让给中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司。中信银行股份有限公司石家庄分行特公告通知各借款人(债务人)及担保人。

中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司作为上述债权的受让方,现公告要求公告清单中所列债务人及其相应的担保人或其继承人立即向中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司履行相应合同约定义务。

序号	借款人名称	贷款行	贷款本金余额(万元)	借款合同号	担保人名称	担保合同号
1	河北壹州食品有限公司	中信银行石家庄分行	1400.00	2016 冀银贷字第16100092号	河北壹州食品有限公司、李存英、石家庄梨花雨果品销售有限公司、姚志永、刘云	2016 冀银最抵字第16130067号、2016 冀银最抵字第16130068号、2016 冀银最抵字第16120155号、2016 冀银最抵字第16120156号、2016 冀银最抵字第16120157号
2	河北坤腾泵业有限公司	中信银行石家庄分行	4381.03	2017 冀银贷字第17100143号、2017 冀银贷字第17100142号、2017 冀银贷字第17100145号、2017 冀银贷字第17100146号	邢玉坤、邢文博、河北坤腾泵业有限公司、河北坤腾食品机械有限公司、河北坤腾实业集团有限公司、河北坤腾塑料制品有限公司	2016 冀银最抵字第16120250号、2016 冀银最抵字第16120251号、2016 冀银最抵字第16130110号、2016 冀银最抵字第16130112号、2016 冀银最抵字第16130109号、2016 冀银最抵字第16130111号
3	唐山渤海石油有限公司	中信银行唐山分行	14992.38	2017 唐银贷字第 M011 号、2017 唐银贷字第 M012 号、2017 唐银贷字第 M013 号、2017 唐银贷字第 M014 号、2017 唐银贷字第 M015 号	承德栗源食品有限公司、哈尔滨工大集团股份有限公司、渤海石油集团有限责任公司、刘景华、李小红、赵光明、李玉文	2015 唐银最抵字第 M101 号、2017 唐银最抵字第 M004 号、2017 唐银最抵字第 M005 号、2017 唐银最抵字第 M006 号、2017 唐银最抵字第 M007 号、2017 唐银最抵字第 M008 号、2017 唐银最抵字第 M009 号
4	霸州市胜芳万路建材有限公司	中信银行石家庄分行	18699.81	2018 信银石人民币流动资金贷款合同字第 006355 号、2018 信银石人民币流动资金贷款合同字第 006804 号	霸州市胜芳万路建材有限公司、河北会兴金属制品有限公司、米建存、关秀敏、王洪快、杨喜明、霸州市紫旭贸易有限公司	2016 冀银最抵字第 16130268 号、2018 信银石最高额保证合同字第 006009 号、2018 信银石最高额保证合同字第 006107 号、2018 信银石最高额保证合同字第 006206 号、2018 信银石最高额保证合同字第 006557 号、2018 信银石最高额保证合同字第 006556 号、2018 信银石最高额保证合同字第 006155 号
5	霸州市天利制管有限公司	中信银行唐山分行	3970.00	2018 唐银贷字第 A004 号	李宝树、费丽媛、李宝山、霸州市胜芳万路建材有限公司、李宝芹、郑士敏、王印全	2018 唐银保字第 A004-2 号、2018 唐银保字第 A004-1 号、2018 唐银保字第 A004-3 号、2018 唐银保字第 A004-4 号、2018 唐银保字第 A004-5 号
6	河北鑫源龙骨建材有限公司	中信银行石家庄分行	6949.10	2017 冀银贷字第 17100056 号	霸州市胜芳万路建材有限公司、张振刚、曹荣珍、河北鑫源龙骨建材有限公司、霸州市舒心商贸有限公司	2016 冀银最抵字第 16120065 号、2016 冀银最抵字第 16120066 号、2016 冀银最抵字第 16130029 号、2016 冀银最抵字第 16140060 号、2016 冀银最抵字第 16140061 号、2017 冀银最抵字第 17120081 号
7	河北会兴金属制品有限公司	中信银行石家庄分行	10698.09	2018 信银石人民币流动资金贷款合同字第 006509 号	杨红旭、杨红杰、邢浩、齐雨华、霸州市华飞实业有限公司、霸州市天利制管有限公司、霸州市胜芳万路建材有限公司	2016 冀银最抵字第 16140379 号、2016 冀银最抵字第 16140380 号、2018 信银石最高额保证合同字第 006458 号、2018 信银石最高额保证合同字第 006558 号、2018 信银石最高额保证合同字第 006108 号、2018 信银石最高额保证合同字第 006357 号、2018 信银石最高额保证合同字第 006255 号、2018 信银石最高额保证合同字第 006406 号、2018 信银石最高额保证合同字第 006207 号
8	唐山春秋钢结构制造有限责任公司	中信银行唐山分行	1798.00	2018 信银石人民币流动资金贷款合同(2018 年)字第 015601 号	唐山市开平区伟业数控精密制造厂、唐山力必拓科技有限责任公司、赵品、唐山春秋钢结构制造有限责任公司、唐山春秋	2018 信银石最高额保证合同字第 015752 号、2018 信银石最高额保证合同字第 015651 号、2018 信银石最高额保证合同字第 015801 号、2018 信银石最高额抵押合同字第 015851 号、2018 信银石最高额保证合同字第 015502 号
9	迁安市金洋秋工贸有限公司	中信银行唐山分行	1885.39	2016 唐银贷字第 D104 号	迁安市建华燃气有限责任公司、河北海耐耐磨材料科技有限公司、杨秀全、杨秀安、迁安市金洋秋工贸有限公司	2016 唐银保字第 D119 号、2016 唐银保字第 D120 号、2016 唐银保字第 D122 号、2016 唐银保字第 D121 号、2016 唐银保字第 D103 号
10	河北海贺胜利印刷机械有限公司	中信银行唐山分行	1792.18	2017 唐银贷字第 J102 号	孙智先、张月芬、河北海贺胜利印刷机械有限公司、西安精密印刷机械研究院有限公司、深圳市敦石投资有限公司、玉田县海利机械制造有限公司、玉田县海利兴源商贸有限公司	2016 唐银最抵字第 J101 号、2016 唐银最抵字第 J102 号、2016 唐银最抵字第 J104 号、2017 唐银最抵字第 J101 号、2017 唐银最抵字第 J101 号、2017 唐银最抵字第 J102 号、2017 唐银最抵字第 J103 号、2017 唐银最抵字第 J104 号、2017 唐银最抵字第 J105 号
	合计		66565.98			

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王子莹