

“烂尾”背后常有资金“烂账”，其中挪用预售款现象屡见不鲜

防范楼市风险，多地念起预售资金“紧箍咒”

本报记者 黄榆

近期，商品房烂尾消息不时传出，一些不靠谱的开发商资金链断裂、卷款跑路，导致项目烂尾、购房者入住新家遥遥无期。为了保障广大购房人的合法权益，防范楼市风险，12月以来，全国多地出台政策，加强对商品房预售资金的监管，确保预售资金专款专用，从源头上防止烂尾楼的出现。

记者了解到，由于国内商品房销售多为预售形式，此前全国各地已形成商品房预售资金监管制度，然而由于执行情况不一，一些地方资金被挪用的情况并不鲜见。

而如今，在房地产企业资金普遍承压的情况下，预售资金的“紧箍咒”能否念出效果？一些商品房烂尾导致的楼市风险能否止住？开发商会不会因此“失血”？记者就此进行了调查采访。

#### 瞄准“烂账”，严管商品房预售资金

3个多月前，昆明“别样幸福城”烂尾楼盘登上热搜。延迟6年仍未交房，购房者无奈搬入烂尾楼“抱团自救”的新闻引发热议。在一系列讨论中，加强预售资金监管被认为是一项治本之策。

据昆明市住房和城乡建设局工作人员郎紫阳介绍，商品房烂尾主要有两个原因：一是开发商项目太多、铺摊子太大，当市场需求下滑时楼盘不能及时卖出，导致资金链断裂；二是开发住房需要规划证、土地证、施工证、预售证等证件齐全，有些开发商边办证边开工，最后被证照卡住，导致工程停工。而大多数楼盘烂尾的原因是资金链断裂。

对此，近日，昆明市出台《昆明市人民政府办公室关于加强商品房预售资金监管工作

#### 阅读提示

12月以来，全国多地出台政策，加强对商品房预售资金的监管，确保预售资金专款专用，从源头上防范烂尾楼等带来的楼市风险。这些新政策对此前监管漏洞进行了有针对性封堵，规范预售资金成为防范化解房地产金融风险的重要一环。

的通知(试行)》(下称《通知》)，对昆明市主城区中心区范围内办理商品房预售许可的项目，其预售资金的收存(包括购房人按合同约定支付的定金、首付款、一次性付款及包括预售商品房按揭贷款在内的后续付款等预售资金)、支出、使用均进行监督管理。

在项目完成之前，资金只能用于支付项目的工程款、建筑材料、辅助设施等款项、法定税费和到期银行贷款。房地产开发公司可以从预售资金中提取5%，用于支付办公和管理费用。

此外，昆明市住房和城乡建设局将根据房地产开发企业的资格、经营业绩和诚信记录，对商品房预售资金实行分级监督。对于在昆明从事房地产开发经营、具有一级资质和良好业绩、无不良行为记录的房地产开发企业，可以将开发项目重点监管资金的比例降低到25%。如果一年内发生一次不良行为，新建和在建项目的重点监管资金比例将提高到30%。

#### 封堵漏洞，监管新政防范楼市风险

“商品房预售资金监管实行政府全程监管、专款专用原则，最重要的作用是能够有效预防开发商卷款跑路的行为。”郎紫阳表示，对于购房者而言，这份《通知》相当于为买房加上一把安全锁。

实际上，这并不是预售资金第一次“挂锁”。一直以来，国内商品房销售多采取预售

的方式，即购房人将定金、首付款、贷款等资金预先支付给开发商，开发商拿到钱将其用于工程建设。为防止开发商将资金用作他途，我国逐渐建立形成了与之对应的预售资金监管制度：开发商将预售资金存入商业银行的专用监管账户，在建设进度达到一定标准后，经由政府主管部门、银行审核，划拨相应款项，资金不得随意支取、使用。

但现实情况是，一些购房人的房款没有进入到监管账户，进入到监管账户的资金也可能被开发商随意支取、用作他途。业内人士向记者透露：“商品房预售资金监管制度一直都有，但预售资金被挪用的现象屡见不鲜。”

“按照要求，开发商需要设立一个独立的资金监管账户，购房人将购房款直接划转到该账户。但不少开发商会让购房人将购房款划转到其他账户，有的甚至是直接划转到开发商法定代表人的私人账户中。这样的话，开发商就可以随意挪用该笔资金。”云南鑫金桥律师事务所律师宋薇薇表示，即使将全部购房款放入了资金监管账户，使用预售资金时，也有一些开发商通过提供虚假文件骗取银行拨付预售款。如果政府部门对开发商施工的进度监管不到位，资金也会被挪用。

记者梳理发现，上述监管漏洞均受到了政策针对性的“关照”。“全程监管”“专户专用”“分级监管”等内容被重点突出。业内认

为，这将给房地产市场预售模式带来一次深刻的变革。

#### 资金监管趋严，房企要提高抗风险能力

在专家看来，对预售资金进行监管，只是为开发商划出了一道“底线”。“只针对建设资金，而这部分成本占总成本比重低。房地产企业理应留足这部分资金余量，否则就表明其自身抗风险能力弱，进而存在工程烂尾的风险。”云南新亚地产分析师栗华说。

然而，近年来，这条“底线”却频频失守。据媒体报道，今年上半年，一些地区还曾放宽预售资金的监管，将预售款提取节点前移，帮助解决房地产企业资金周转问题。

“在‘一城一策’、因城施策的背景下，不同地区楼市的资金监管呈现相近态势，侧面印证了近期内这些地区可能出现了房企资金链断裂问题。”北京工商大学经济学院经济研究中心执行主任周清杰表示，下半年，各地出台的关于加强预售资金监管政策，是在新一轮稳定房价的大趋势下，通过规范预售资金来防范化解房地产金融风险的做法。

记者注意到，市场中有人担忧，作为房企资金的重要来源之一，预售资金被念起“紧箍咒”，房地产资金链条可能进一步承压。还有人担心，房地产市场的预售制体系因此受到冲击影响。

对此，各地在收紧监管的同时，也对政策意图进行了反复强调。郎紫阳表示，预售资金监管主要针对烂尾楼的预防以及供应的提效，监管的持续加强将助力房地产行业的可持续发展。

周清杰也表示，监管并非打压。“虽然会使房企可用资金压力增大，但这恰恰利好资金实力强的优质企业进入房地产行业。”



### 冰雪大世界“造梦”进行时

12月14日，工人在哈尔滨冰雪大世界园区施工。

当日，第二十二届哈尔滨冰雪大世界主塔“冰城之心”完成封顶。本届冰雪大世界将通过冰建景观展示不同地域的人文风情及哈尔滨城市特色，为游客打造一个梦幻奇趣的冰雪乐园。

目前，冰雪大世界园区正在加紧施工，预计于12月中下旬开园。

新华社记者 谢剑飞 摄

## 3家互联网企业被开出反垄断罚单

本报北京12月14日电（记者杨召奎）今天，市场监管总局公布阿里巴巴投资有限公司收购银泰商业(集团)有限公司股权、阅文集团收购新丽传媒控股有限公司股权、深圳市丰巢网络技术有限公司收购中邮智递科技有限公司股权3起未依法申报违法实施集中案的行政处罚决定书。根据处罚决定书，3家企业分别被罚50万元。

近年来，我国线上经济蓬勃发展，新业态、新模式层出不穷，成为经济增长的新动能，对推动经济高质量发展和满足人民群众美好生活需要，发挥了重要作用。但与此同时，线上经济呈现出市场集中度越来越高趋势，市场资源加速向头部平台集中，关于平台垄断问题的反映和举报日益增加，显示线上经济发展中存在一些竞争风险和隐患。其中一个问题就是一些互联网平台企业未依法申报经营者集中。

根据《中华人民共和国反垄断法》和《国务院关于经营者集中申报标准的规定》，达到申报标准的经营者集中，应当事先向市场监管总局申报，未申报的不得实施集中。

市场监管总局反垄断局主要负责人指出，虽然平台经济领域竞争呈现出一些新特点，但互联网行业不是反垄断法外之地，所有企业都应当严格遵守反垄断法律法规，维护市场公平竞争。也只有这样，才能确保整个行业的健康发展。

## 11月70个城市房价涨幅略有回落

本报北京12月14日电（记者赵剑影）今天，国家统计局公布11月份商品住房销售价格，数据显示，70个大中城市房地产市场价格涨幅总体平稳，略有回落。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读表示，11月份，各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅与上月相同或回落。初步测算，11月份，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月有所回落；二手住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅与上月相同。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格环比比上月上涨0.1%，涨幅比上月回落。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅比上月回落；二手住宅销售价格环比上涨，涨幅与上月相同。

各线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅也出现回落，二手住宅涨幅总体稳定。11月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.9%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格同比上涨8.3%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格同比上涨2.1%，涨幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.8%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格同比上涨1.5%，涨幅与上月相同。

## 报告称消费拉动经济增长作用将进一步加强

本报北京12月14日电（记者杜鑫）中国成功地控制住了疫情，在全球经济负增长的情况下经济率先恢复增长，不仅为全球经济复苏提供了动力和支撑，也为国内消费市场加快恢复和实现增长、引领和带动国际消费提供了坚实的基础。这是中国社会科学院科研局、中国社会科学院工业经济研究所、中国社会科学院宏观经济研究中心和社会科学文献出版社今天共同发布的《经济蓝皮书：2021年中国经济形势分析与预测》得出的结论。

蓝皮书指出，在全球疫情尚不明朗的情况下，国内市场人员流动、商品流通、服务供应等依然面临不同程度的限制，国际交流和人员流动继续受限，国内市场流通效率仍将受一定影响。但是，随着疫情防控机制不断完善、消费环境有所改善，居民消费信心和消费意愿仍将稳步回升。

蓝皮书分析，随着“六稳”“六保”政策持续发力，就业和民生底线进一步筑牢，城乡居民收入实际增速有望重新回到稳步增长轨道。

蓝皮书预计，随着全球经济增长预期改善和市场环境稳定，中国宏观经济仍将持续稳定回升，经济循环更加通畅，消费拉动经济增长的作用进一步加强。

来厦务工人员的关心和关爱，让我们在这个城市里有归属感，感受到‘家’的温暖。”孔令才说道。

#### 职工有所需，工会有所能

来自河南鲁山的温付伟和李令勤是今年报名参加集体婚典的首对新人。丈夫温付伟是一名商场主管，妻子李令勤是一名出租车驾驶员，两人来厦门工作已经20多年。今年3月份，两人在老家领了结婚证，但因为疫情原因，婚礼一直没有办。对此，温付伟总觉得有些亏欠。“前段时间，正好看到厦门市总工会的微信公众号发出举办婚礼的通知，我赶紧拉着老婆去报名！”温付伟说道。除了圆老婆一个婚礼梦，集体婚典对于他们还有另一层特殊含义，因妻子李令勤的生日也在12月12日。

去年5月份，杨志杰和妻子应迪领了结婚证。杨志杰是一名辅警，妻子应迪是一名快递员，两人平时工作忙，一直没有时间办婚礼。今年集体婚典，杨志杰带上妻子报名参加了。杨志杰说：“工会的服务一直做得很好，办集体婚典已经14年了，把婚礼交给娘家人，我们放心！”

职工有所需，工会有所能。工会娘家人举办集体婚典，考虑的正是解决许多年轻职工的需求。“我们都是来厦门打工的，在这里的亲朋好友不多，自己办婚礼没那么热闹。”温付伟说，“工会给我们办婚礼，节省了筹办婚礼的时间和精力，还提供礼服、喜饼、喜糖、婚纱照、蜜月游等一条龙服务，很暖心！”

“新厦门人”集体婚典倡导的“婚嫁从简、喜事新办”新理念，正迎合当下年轻人对新式婚礼的需求，营造文明节俭的婚俗新风尚，引导职工成为文明婚礼的倡导者、践行者和推动者。

当前，全市上下正在全方位推动厦门高质量超越发展，加快建设高素质高颜值现代化国际化城市，这需要广大来厦员工继续立足岗位做贡献，争当主力军，建功新时代。厦门市总工会将一如既往地“为新厦门人”营造安居乐业的良好环境，提供更多的关爱和服务，不断提升“新厦门人”的幸福感和归属感，不断凝聚起为实现“十四五”规划目标任务建功立业的磅礴力量。

(文/李剑婷 厦门市总工会供图)

广告

## 我们结婚了

### ——第十四届“新厦门人”集体婚典圆满举办



过安检后一直

看着！”回忆

起驰援武汉的

场景，钟已生依然

历历在目，满眼都是不舍。

黄小莹读书工作都在省内，从

来没有坐过飞机，那是她第一次坐

飞机，不是去旅行，而是去武汉抗疫。

他们两人的故事感动了在场的所有人。

为了向抗疫英雄致敬，当天的婚典仪式上，全体新人为他们献上了歌舞《听我说谢谢你》。

厦

门市总

工会党组

书记、常务副主

席

许毅青代表市总工

会还为这一对新人送上了

纪念品。

#### 回娘家看看

在婚典现场，一位身穿红马甲的工会志愿者特别引人注目，她带着女儿一直在现场忙前忙后，帮助观礼群众引导座位，为新人们