

国外买房难遇烂尾 中国为何常见？

看中国



2022年7月14日，中国西安烂尾楼业主在银监局门口抗议。(推特视频截图)

目前，国内烂尾楼停贷事件持续发酵，据Github网站上的统计数据，截至20日，强制停贷楼盘的数量至少达到了319个。7月14日，西安发生了首次上千业主聚集在当地银监局门前集体抗议事件。

买房遇烂尾楼，很多人将原因归于预售房问题，这种制度真的是万恶之源吗？旅美华人经济学家程晓农博士做了详细的分析。

■ 预售制在中共手上出“篓子”

程晓农博士表示，美国和台湾都有新房预售制。在美国，房地产公司会让买主先付数千到一万美元的押金；当新房的初步构架搭建起来时，买主再支付数万美元的工程款；房子完成装修，买主实地查验后，买方支付剩余的房款。这种新房预售制极少发生房地产公司和买主之间的纠纷。

台湾也实行相似的新房预售制。台湾规定，房地产公司如果延期交屋，每一天要补偿房子总价的万分之五给买主。可以看出，在新房预售制方面，美国和台湾的政策是保护买主的。

中共在1994年正式确立商品房预售制度，却一直缺乏保障购房者权益的法律规定。2020年，暨南大学经济学院教授陈章喜在记者采访中提到，当开发商挪用预售资金，业主状告房地产管理部门，“但法院在审判过程中发现目前没有商品住房预售资金监管的相关法律、法规，即使房地产管理部门不履行监管职责，也难以认定其行为违法。”法无惩处条文是导致烂尾楼及“停贷”的原因之一。

■ 中共特色的预售房“超前交款”

今年3月，全国政协委员、中国财政科学研究院院长刘尚希，描述购房者遭遇的不公平时说：“对于老百姓而言，房子还没看到，就得先交钱。对于开发商而言，没有钱也可以干，只要是有一块地，就可以从银行贷到款，然后就可以画图纸。有了图纸就可以预售，可以收钱。”

这种房款“超前交款”的支付方式，为房地产公司挪用房款提供了便利，加上政府监管部门有意无意地监管不到位，导致建房成为烂尾楼。

由此可见，并不是预售制造成了烂尾楼问题，因为美国、台湾的预售制并没有导致烂尾，真正的罪魁祸首是中共特色的预售房“超前交款”。

中共能否取消“超前交款”？2019年，《华夏时报》记者采访了一位政府部门的专家，他表示，取消“超前交款”会对房企的冲击太大，多数企业无法承受，因此还不是时候。中共对房地产公司关照得面面俱到，唯独“忘了”购房者的利益需要保护。

中共特色的预售制并不维护业主，这是官商勾结的中共体制所致。中共的承诺都不可能兑现。没有了中共，百姓才能安居乐业。

■ 链接 ■

业主们的房贷去哪儿了？

文 程晓农

中共表面上规定，购房人的首付款和银行按揭贷款存放在银行的监管账户里，由监管机构负责监管。

如果严格按照监管规则进行，房子也是很难烂尾的。但银行和当地的监管机构都与房地产公司有暗中勾结，它们优先考虑的是当地政府、银行、房地产公司的需要，而不是贷款人的资金安全。绝大多数的楼盘烂尾是工程还没有做完，监管账户的钱已经没有了。钱哪儿去了呢？

许多房地产公司是把监管账户的钱挪出去买地。比如把甲住房项目的房贷资金，去购买乙项目的开发用地，而这笔钱最后就进入了地方财政的口袋。这就是为什么各地政府的监管机构故意不履行对房贷资金的监管责任，履行责任是自断本地政府的财路。中共故意把“鱼”交给“猫”们来“监管”，其结果可想而知。

就这样，预售房业主的房贷被地方政府、银行和房地产公司合伙骗走了。钱之所以回不来，是因为它已经成了地方政府财政收入的一部分，被当地政府花出去了。

“三退保平安”

中共作恶多端，现在天要灭它，自然连带它的成员。退出中共党、团、队，解除“永远跟党走”的毒誓，免遭连累。

神看人心，真心声明“三退”，真名、化名、小名皆可。

用翻墙软件登录退党网站：
tuidang.epochtimes.com 声明“三退”。