

# 烂尾楼强制停贷,预售资金何以逃离监管?

早在4月中旬,购买了恒大某楼盘的王一(化名),因为项目迟迟难以交付且自身的还贷压力较大,萌生了银行按揭断供的想法,但被朋友劝住。

没想到,3个月后,一场由各大停工楼盘业主发起的断供潮席卷而来,其中恒大楼盘停贷最多。据不完全统计,全国已有超过80个停工或烂尾楼盘的业主发出停贷告知书,涉及郑州、长沙、武汉、西安、南昌、上海、重庆等多个城市,且仍在不断增加中。

对于楼盘停工或烂尾,业主将原因指向银行违规放贷以及预售资金监管出现漏洞。那么,在烂尾楼形成的背后,预售资金监管是如何出现失守的?监管又要何去何从?



## 业主将烂尾原因指向预售资金挪用

据了解,这些发出“强制停贷告知书”的楼盘业主,对于楼盘停工或者烂尾的原因,都指向两点,一是银行违规放贷,二是监管缺位导致预售资金被违规挪用。

比如,武汉市恒大时代新城业主的告知书显示,作为贷款银行,违规在房屋主体结构未封顶前发放按揭贷款;将按揭贷款资金违规划入非监管账户;未积极履行资金监管义务,导致资金严重非正常流出。

郑州名门翠园业主的强制停贷告知书也显示,在房屋预售过程中,作为贷款银行,诸如工

商银行、华夏银行、郑州银行等存在不同程度违规发放贷款、未积极履行资金监管义务的行为,具体包括违规在房屋主体结构未封顶前发放按揭贷款、将按揭贷款资金划入非监管账户等。

西安世茂璀璨倾城二期的停贷告知函指出,在拟定贷款合同时,未按照购房合同和国家相关法律规定,将按揭贷款的收款账户设定为监管账户,而是设定为开发商的一般账户,这样直接导致按揭款脱离监管,被开发商挪用一空,进而导致房子停工烂尾。

本该使用到项目建设的预

售资金,却被挪走他用,这成为楼盘停工乃至烂尾的最主要原因。IPG中国首席经济学家柏文喜表示,房地产预售制度下,项目预售资金(含按揭贷款)与项目开发贷款的使用监管就成为项目能否顺利交付的关键,而这次“抱团停贷”的集中爆发,无疑将疑点再次指向预售资金监管。

“此次事件的核心是,银行既是运动员,又是裁判员,在实际执行过程中,没有起到裁判员的作用,出现了违规放贷、经营贷流向房地产、预售资金挪用等现象。”中原地产首席分析师张大伟如是说。

## 监管资金是如何被挪用的?

预售资金是指新房项目预售后的房款,房企收到的各种购房款,包括定金、首付款、按揭贷款等。预售资金监管是指由房地产行政主管部门会同银行对商品房预售资金实施第三方监管,房企须将预售资金存入银行专用监管账户,只能用作本项目建设,不得随意支取、使用。当房企达到规定的工程建设进度节点,可申请支取相应比例的预售款。

但是,在过去很长一段时间,为了规模扩张,在“拿地-开工-预售-拿地”的高周转模式下,很多新房预售后的回款资金,不是用作结算工程款,而是被违规挪走他用,通过撬动资金杠杆,进行大规模拿地实现快速扩张。

对此,柏文喜表示,按照常规,房地产项目开发贷款也是按

项目建设进度拨付的,但实际上开发商往往会以各种方式提前套取开发贷款,而贷款银行也给予了默许甚至是“合谋”,从而造成开发贷款大量被挪用和转移,从而导致了预售项目的资金链断裂和烂尾。

预售资金是如何被挪用的呢?最常用的一种手段是,钱没进入监管账户,而是进入了非监管账户。项目公司设置多个银行账户属于常事,将占比较小的首付款放置于监管账户上,另将按揭款放在非监管账户上,这样被监管的资金就只有30%左右。另一种手段是虚报工程进度,联合施工方将监管资金的钱套出来。此外,有的账户监管形同虚设,开发商直接抽调资金。

“与承建商伪造工程量、与供应商伪造采购合同等,而且不

少承建商、监理机构和供应商就是开发商的关联企业,甚至就是开发商自己。”柏文喜如是说。

通过挪用预售资金撬动金融杠杆进而实现规模扩张,这种模式暗藏巨大风险,如果房企出现资金链断裂,就很容易导致楼盘停工乃至烂尾。

上述的西安世茂璀璨倾城二期挪用监管资金就曾被相关政府部门通报。今年6月8日,西安市未央区住房和城市建设局发布了《关于纠正违规挪用西安世茂璀璨倾城商品房预售监管资金的函》。其中指出,西安世茂璀璨倾城项目因集团抽调商品房预售资金,现存资金缺口达11亿元,导致项目停工,并要求其将之前调拨的资金退回到监管账户,解决资金缺口困境、保障世茂璀璨倾城项目如期交付。

## 预售资金监管的收紧与优化

去年,在多种原因叠加下,部分房企陷入流动性危机,出现项目停工的现象,同时被爆出预售资金被挪用的情况。

诸如去年10月份,湖南省住房和城乡建设厅向恒大湖南分公司下发了《关于请落实“保交楼”工作有关事宜的函》。其中提到,恒大集团湖南分公司及附属公司涉嫌挪用、违规使用预售监管资金,应立即纠正,并于11月30日前将抽逃、挪走的预售款退还。

业主张艺(化名)告诉新京报记者,她所购买的楼盘开发商也出现了资金链问题,开发商集团曾试图将监管账户的钱抽调,但最后在业主维权下,当地主管部门给摁下了,使得项目正常施工。

不只开发商,银行也存在私自挪用预售资金的行为。今年1月份,佛山市住房和城乡建设局发布通知称,华夏银行股份有限公司佛山分行未经监管各方同意,擅自将商品房预售款从专用账户划出,违反多项法律法规的规定。从1月6日起,该局暂停与华夏银行股份有限公司签订商品房预售款专用账户监管协议。

事实上,为了保交楼,保障购房者的利益,去年,包括西安、北京、天津、苏州、广州、石家庄、重庆、银川等多个城市出台政策,加强对商品房预售资金的监管。强

监管内容主要包括升级资金监管

范围、提高监管比例、提高支取节点要求等。

加强预售资金监管,无疑保障了购房者权益,对防止出现烂尾楼、拖欠供应商、农民工工资等现象起到了很好的作用,但是部分城市的预售资金监管出现“一刀切”、过度收紧的情况,也使得部分企业在艰难时刻遭遇到了更大的流动性压力。

今年以来,预售资金监管开始优化。4月份,中央政治局会议强调,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,优化商品房预售资金监管,促进房地产市场平稳健康发展。

据克而瑞6月份统计的一份数据显示,今年以来,南京、成都、海口等多个城市优化预售资金监管,内容包括降低重点监管资金比例、增加重点监管资金拨付节点、允许使用银行保函替代预售监管资金、依据企业信用评级实行差异化管控等等。

在业内人士看来,对于预售资金的监管,底线是保交楼,通过加强监管实现更加规范化的管理,从而保证在建项目都能按期交付。与此同时,基于化解企业风险的考量,优化监管,提高资金利用效率。

据新京报

## 律师视角

## 购房人能否停贷?如何从法律层面为自己维权?

新京报记者邀请北京金诉律师事务所主任王玉臣、河南融业律师事务所王海涛从法律层面面对业主强制停贷的做法做出解读,并且从法律角度给出业主建议。

面对楼盘停工甚至烂尾,购房人是否有权单方面停止履行贷款合同义务?

王海涛:如果购房人起诉要求解除购房合同以及贷款合同,根据情况,法院可能会判决剩余贷款不再由购房人偿还;对于已偿还部分以及首付部分,应由开发商偿还购房人;开发商不再履行对购房人交付房屋的义务。对于后续贷款的偿还,如果解除购房合同以及贷款合同,根据情况,

法院可能会判决剩余贷款不再由购房人偿还,而是由开发商偿还银行。

可以参考最高人民法院民事判决书(2019)最高法民再245号案例,因出卖人(开发商)未按照约定期限交付房屋,致使案涉《商品房预售合同》解除,《借款合同》《抵押合同》因合同目的无法实现亦被解除,应由出卖人将收取的购房贷款本金及利息返还担保权人(贷款银行)和买受人(购房人),而买受人不负有返还义务。

此类案件涉及商品房买卖合同和商品房担保贷款合同双重法律关系,因开发商违约不能交房导致各方合同解除,但却实际占

有使用购房人支付的首付款及银行的按揭贷款;银行依据合同约定既享有抵押权,又同时享有对开发商、购房人的债权;购房人未取得房屋,却既支付了首付款,又需偿还按揭贷款。若按合同约定的权利义务关系处理,则在购房人对合同解除无过错的情况下,仍要求其对剩余贷款承担还款责任,明显不合理地加重了其负担,各方权利义务失衡,有违公平原则。

对于遭遇烂尾楼的购房人,如何从法律层面为自己维权?

王玉臣:首先,尽快核实所购房项目的预售房款收取情况、监管情况,是否存在开发商逃避预售

资金监管、挪用预售资金的情况,通过信息公开申请等方式对项目的开发建设做全面的调查和了解。

其次,若核实发现存在挪用预售资金的情况或者其他违法违纪行为,应尽快提起相关的查处申请,申请相关部门对这种违法行为进行调查处理。如果通过核实,发现在这个过程中银行也存在违规操作,还可以视情况提起相关的违法查处申请。

再次,如果交房已经延期,还可以视情况提起相关的逾期交房违约金的民事诉讼,追究逾期交房违约金。

第四,很多烂尾楼或者延期

交房的项目,存在开发商被强制执行的问题,不乏执行范围是购房人的房屋。所以平时务必注意查询开发商的执行情况,如果发现自己购买的房屋被查封或被执行了,要及时提起相关的异议,必要的时候,还要及时提起执行异议的诉求。

最后,在上述法律手段的基础上,可以建立和开发商等多方主体谈判的平台,进而推动开发商尽快完工交房。作为购房人,要想更好地保护自己的合法权利,需要灵活、充分运用法律赋予咱们老百姓的权利,依法依规去做,千万不要碰红线,否则得不偿失。

据新京报