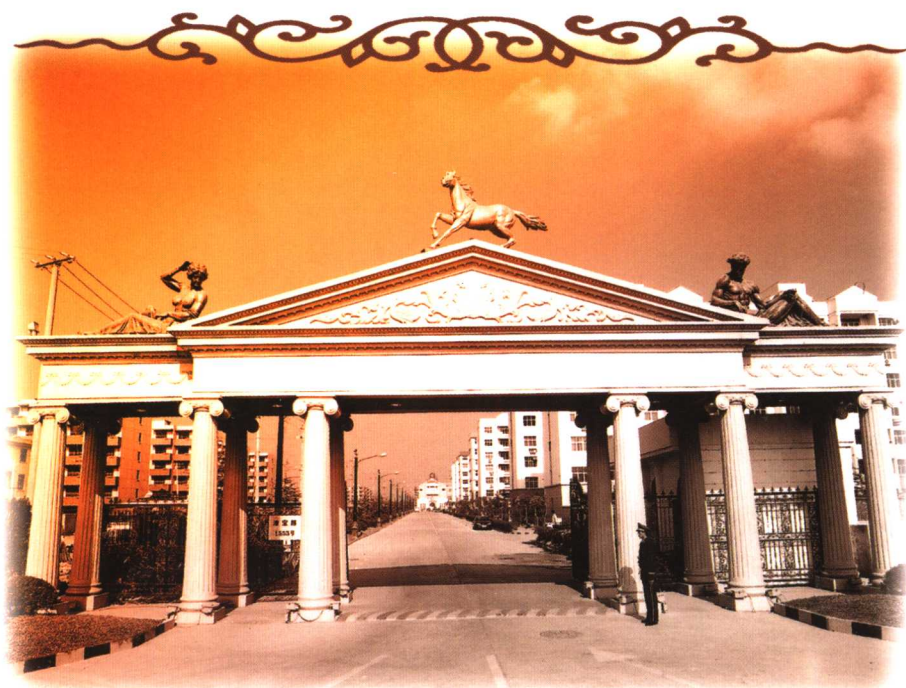


中国房地产研究 丛书之二十七

Chinese Real Estate Studies

# 中国商品房 预售制度研究

上海社会科学院房地产业研究中心 编  
上海市房地产经济学会



上海社会科学院出版社

题签 宋春华

中国房地产研究 丛书之二十七

*Chinese Real Estate Studies*

# 中国商品房预售制度研究

上海社会科学院房地产业研究中心 编  
上海市房地产经济学会

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产研究丛书之二十七 / 上海社科院房地产业研究中心, 上海市房产经济学会编. —上海: 上海社会科学院出版社, 2006

ISBN 7-80681-950-9

I. 中. . . II. ①上. . . ②上. . . III. 房地产业-研究-中国-文集 IV. F299.233-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 125329 号

中国房地产研究丛书之二十七  
中国商品房预售制度研究

---

上海社会科学院房地产业研究中心  
上海市房产经济学会 编

主 编: 张泓铭 沈正超

责任编辑: 吴芸茜

封面设计: 闵 敏

出版发行: 上海社会科学院出版社

上海市淮海中路 622 弄 7 号 电话: 53062622 邮编 200020

http: // www. sassp. com E-mail: sassp@sass. org. cn

经 销: 上海社会科学院出版社

印 刷: 上海颀辉印刷厂

开 本: 787×1092 1/16

印 张: 13.5

字 数: 200 千字

版 次: 2006 年 11 月第 1 版 2006 年 11 月第 1 次印刷

印 数: 1-2000

---

ISBN 7-80681-950-9/F·104

定价: 30.00 元

---

## 《中国房地产研究》丛书编辑委员会

顾 问 宋春华 王荣华  
谢家瑾 皋玉凤 桑荣林 殷友田  
主 任 厉无畏  
副 主 任 庞 元 徐麟祥 范 伟 周玉升  
委 员 (以姓氏笔画为序)  
王 锋 厉无畏 印坤华 刘洪玉 张永岳  
张泓铭 张金鶚 庞 元 范 伟 周玉升  
倪建达 徐麟祥 柴 强 顾云昌 曹振良  
主 编 张泓铭 沈正超  
副 主 编 刘福长 姚宏来  
本 期 编 审 张泓铭 刘福长 陈则明

### 协办单位

上海地产集团  
上海城开(集团)有限公司  
复地(集团)股份有限公司  
上海中环投资开发(集团)有限公司

编辑部地址:中国·上海·淮海中路 622 弄 7 号 428 室 邮编:200020

E-mail: iresass@online.sh.cn lfc@sass.org.cn

电话:0086-21-63870947 传真:0086-21-53065811

# 目 录

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| 中国商品房预售制度研究·····             | 廖俊平 谭 颖 (1)  |
| 一、商品房预售制度发展历程·····           | (2)          |
| 二、商品房预售制度引发的交易及金融风险问题·····   | (6)          |
| 三、商品房预售制度的国内外比较研究·····       | (8)          |
| 四、结 论·····                   | (16)         |
| 新城发展的国际经验及启示·····            | 张英隆 胡 昊 (19) |
| 一、绪 论·····                   | (19)         |
| 二、卫星城、新城发展的基本理论与实践·····      | (21)         |
| 三、有代表性国家新城建设的实践·····         | (22)         |
| 四、我国内地新城建设实践·····            | (30)         |
| 五、国外新城建设的经验教训与启示·····        | (34)         |
| 产业布局的变迁与上海城郊化研究·····         | 李成玉 (39)     |
| 一、上海工业布局的变迁·····             | (39)         |
| 二、上海零售商业布局的变迁分析·····         | (45)         |
| 三、上海办公楼区位的变迁·····            | (50)         |
| 浅析 PPP 模式合作机制的时机选择与办界把握····· | 田一淋 施建刚 (59) |
| 一、PPP 模式的释义、基本类型与起源背景·····   | (59)         |
| 二、简述 PPP 模式在住房保障体系中的运用·····  | (61)         |
| 三、PPP 合作形式选择的时机选择问题·····     | (62)         |
| 四、边界把握与实证分析(基于香港红湾半岛事件)····· | (63)         |
| 五、边界把握与操作形式·····             | (67)         |
| 六、结 论·····                   | (68)         |

|                                  |              |       |
|----------------------------------|--------------|-------|
| 中国内地土地储备与香港土地批租制度比较研究·····       | 卢新海 王 玥 王冬根  | (71)  |
| 一、香港土地批租制度的实践·····               |              | (72)  |
| 二、内地与香港地区土地储备制度比较研究·····         |              | (75)  |
| 三、香港土地批租制度对中国内地土地制度改革的启示·····    |              | (82)  |
| 耕地资源安全研究的基本概念、关系与理论基础·····       | 朱红波          | (85)  |
| 一、基本概念·····                      |              | (85)  |
| 二、耕地资源安全与相关概念的关系·····            |              | (88)  |
| 三、耕地资源安全研究的理论基础·····             |              | (94)  |
| 农地资源非市场价值研究·····                 | 蔡银莺 张安录      | (105) |
| 一、武汉市农地资源概况·····                 |              | (107) |
| 二、农地非市场价值估算方法及其存在的问题·····        |              | (107) |
| 三、农地非市场价值数据的获取与问卷的设计·····        |              | (108) |
| 四、武汉市农地资源非市场价值估算·····            |              | (111) |
| 五、结论与讨论·····                     |              | (120) |
| 住房公积金对住房保障贡献率的实证研究·····          | 丁奇敏 顾 平 盛 承懋 | (124) |
| 一、本课题研究的目的和意义·····               |              | (124) |
| 二、数据概况及指标意义·····                 |              | (125) |
| 三、课题研究的关键问题分析及技术实施路线·····        |              | (127) |
| 四、住房公积金贡献率模型的建立与修正·····          |              | (128) |
| 五、分析结果及预测·····                   |              | (131) |
| 六、建议与对策·····                     |              | (138) |
| 基于 MNL 模型的中国城镇家庭住房来源的影响因素分析····· | 易成栋          | (140) |
| 一、问题的提出·····                     |              | (140) |
| 二、数据和分析方法·····                   |              | (141) |
| 三、六城市城镇家庭住房来源比较·····             |              | (143) |

四、六城市家庭住房来源的影响因素分析..... (143)

五、结论与讨论..... (146)

拆迁户的缔约意愿与搬迁意愿实证研究..... 贾生华 罗延发 温海珍 (149)

    一、理论模型与样本描述..... (150)

    二、统计资料的缺失值处理..... (152)

    三、拆迁户缔约意愿与搬迁意愿的影响因素分析..... (154)

    四、拆迁户缔约意愿与搬迁意愿初始预测模型..... (157)

    五、数据化简后的拆迁户缔约意愿与搬迁意愿预测模型..... (159)

    六、结论与政策建议..... (163)

宁波市地价与房价关系研究..... 刘卫东 赵克诚 周立军 (166)

    一、宁波市房价变动情况..... (167)

    二、宁波市商品住宅价格合理性分析..... (169)

    三、地价与房价的变动趋势及比例关系分析..... (173)

城市规划设计中公众参与机制探讨..... 曾振荣 (179)

    一、不同国家地区城市规划设计中公众参与机制的发展要素..... (179)

    二、当前城市规划设计中公众参与机制的分析比较..... (181)

    三、未来城市规划设计中公众参与机制的发展建议..... (187)

# CONTENTS

## Research on the Process of Commodity Housing Pre-sale in China

.....LIAO Junping, TAN Yin(1)

**Abstract:** In recent years, the pre-sale of commodity housing in China contributes greatly to the real estate development industry. The first part of this paper gives a definition to pre-sale in real estate and differentiates several related concepts, then analyses the feasibility and advantages of pre-sale. The second part finds problems and risks of pre-sale. The third part compares inland pre-sale with that of oversea. Finally, we give some advices to perfect the mechanism of supervision on the pre-sale process.

## International Experiences and Lessons of New Towns' Development

.....ZHANG Yinglong, HU Hao(19)

**Abstract:** This paper reviews the fundamental theories of satellite town and new town development, and summarizes experiences and lessons of new towns' development in England, USA, Japan, South Korea and Singapore with regard to the development background, objectives, size and so on. The paper then focuses on new town practice in China in recent years, concluding that clear goals and reasonable scale must be defined, intensive land-use, sufficient infrastructures, industrial agglomeration and multiple financing are required for better planning and implementing new town development.

## Study On the evolution of Industry Location

and City Suburbanization of Shanghai.....LI Chengyu(39)

**Abstract:** Most of big cities in the world have experienced four phases: absolute centralization, relative centralization, rela-

tive decentralization and absolute decentralization. The article analyzes industry distribution of Shanghai from some aspects of industry, inhabitants, retail, office building and so on. Then the paper finds out the phase of the development of Shanghai city.

## On Opportunity Decision and Critical Requirement of PPP Model

.....TIAN Yilin, SHI Jiangang(59)

**Abstract:** This paper focus on the opportunity decision and critical requirement of PPP model instead of implementation in the field of housing security system in China. PPP pattern has the problem of time choosing, what's more, it shows difference according different industry. It is feasible to put the PPP pattern in the housing security system into practice, but on the other hand, the critical requirement should be managed properly. With the empirical analysis and the Hongwan case of HK, we discuss the way of operation.

## Comparison of Urban Land Banking System of Mainland China with Hong Kong

.....LU Xinhai, WANG Yue, WANG Donggen(71)

**Abstract:** Because of the special geographic and social conditions, Hong Kong has built a self-contained land management system, and has some experience and lesson. Mainland can take reference of land use, land plan, and land price from Hongkong, and need strengthen the land rent regulation, land fund and capital management of land banking.

## Conception, Relationship and Basic Theory of the Study on Cultivated Land Resources Security

..... ZHU Hongbo (85)

**Abstract:** With the rapid growth of population and quick development of economy, cultivated land resources is worsening. The paper gives the conception and characters of cultivat-

ed land resources security firstly, then indicates the relation between cultivated land resources security and its correlative conceptions such as food security, cultivated land sustainable use, cultivated land protection. In the end, the paper analyses the basic theory of cultivated land resources security.

**The Assessment of Non-market Value of Agricultural Land Resource in Wuhan**

.....CAI Yingyin, ZHANG Anlu(105)

**Abstract:** This paper uses the contingent valuation method (CVM) and analyzes 471 cases to evaluate the non-market value of agricultural land in Wuhan. The paper shows that the residents in Wuhan have recognized the non-market value of agricultural land with increasing of agricultural land protection concept. And we get the cultivated land's non-market value.

**ON Contributing Rate of Housing Accumulation Fund to Housing Security**

.....DING Qimin, GU Ping, SHENG Chengmao(124)

**Abstract:** By filtering and classifying the data of housing accumulation fund loan, mainly from CangLang, JinChang and SND in Suzhou City, we analyze the contributing rate to housing security. According to the basic function of accumulation fund, we give some reasonable suggestions.

**On Determinants of Housing Source in Six Cities of China with MNL model**

.....YI Chengdong(140)

**Abstract:** This paper applies MNL model to examine the determinants of housing source in six cities. The paper finds that the effects of both family socio-economic factors and city variable are significant, including age, industry, occupation, education, Hukou, migration status and marriage status of householder, family member and household structure. Finally, the paper compares China with overseas country, and finds Hukou and marital status are unique in China.

**On Willingness of Contracting and Removal of the People Relocated**

.....JIA Shenghua, LUO Yanfa, WEN Haizhen(149)

**Abstract:** Based on the Principle of Utility Maximization for individual behavior choice, by the means of questionnaire, through the regression analysis, the paper finds some important factors impacting the willingness of contracting or removal of the people relocated. And, the paper gives some models for forecasting the willingness. The results of the empirical study can be not only supplied to government for relevant policies making, but also valuable for further studies.

**On the Relation between Land and Housing Price in Ningbo City**

.....LIU Weidong,ZHAO Kecheng,ZHOU Lijun(166)

**Abstract:** Presently,we try to find the relations between land and housing price. by geostatistical methods, the article analyses the rationality of land and housing price through comprehensive investigation, measures and induces the rational ratios between housing and land price of Ningbo from the angle of annual change, typical building sets and different land rank.

**On the Mechanism of Public Participation in Urban Planning and Design**

.....ZENG Zhenrong(179)

**Abstract:** In early 1980s, China introduced the modern concepts and methodologies to urban planning and design by American and Japanese experiences, and has received comprehensive effects in research and practice. Nevertheless, public participation is neglected. By evaluating varied mechanisms of public participation in urban planning and design in other countries, this paper aims to gives some suggestions for modifying the current Chinese mechanism.

# 中国商品房预售制度研究

廖俊平 谭 颖

**[摘要与告白]** 商品房预售制度对于国内房地产业发展起着加速资金周转、提高资金使用效率、降低开发成本的重要作用。但由于自身存在的一些缺陷以及管理机制的问题,目前预售制度遭遇了前所未有的质疑和指责。本文从经济学角度对中国商品房预售制度进行了较为全面的分析。第一部分界定了商品房预售概念,辨析了几个相关定义,并从商品房的特殊属性入手,分析了商品房实行预售的合理性及有利条件;第二部分分析了商品房预售交易问题和房地产金融风险存在的具体原因;第三部分通过国内外预售制度的比较研究,揭示了国内房地产开发过程中风险形成的内部原因,并通过比较国内外预售管理机制和思路上的不同之处,提出了完善预售管理的一些新的政策建议;第四部分是结论,强调了论文中的主要观点。

## 一、商品房预售制度概念及经济学分析

### (一)商品房预售制度发展历程

商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出

---

作者简介:廖俊平 岭南学院房地产研究中心主任、副教授。

谭 颖 岭南学院房地产研究中心硕士研究生。

售给承购人,由承购人预先支付定金或房款的行为。商品房预售最早出现于香港,1956年,香港政府出台了《预售楼花同意书》制度,正式以法律的形式对楼花预售进行规范管理,其基础是完善的律师执业制度、公示制度以及对房地产市场的规范管理。

住房制度改革初期,由于房地产开发企业普遍缺少资金,商品房供应量小,内地借鉴香港房地产开发经验,引入了商品房预售制度,并通过1994年颁布的《城市房地产管理法》确立下来。同年,建设部根据这一立法发布第40号令,在全国开始实施《城市商品房预售管理办法》,对商品房预售条件做出了明确规定,并于2001年及2004年进行了两次修订。

总体而言,中国的商品房预售制度的确立是由我国房地产市场的发展条件所决定的。从本质上看,商品房预售制度是房地产开发企业融资的一种重要手段,能够加快房地产开发项目的资金周转,提高资金的使用效率,从资金的时间价值角度来看,商品房预售制度还能够降低开发资金的使用成本。但由于自身存在的一些缺陷以及执行中的监管的不到位,造成了大量的购房纠纷、市场风险以及可能随之引发的金融风险,目前商品房预售制度遭遇到了前所未有的质疑和指责。2005年8月15日,中国人民银行发布《2004中国房地产金融报告》,建议决策部门考虑取消房地产预售制度。这份报告在市场上引起了各方的关注和争论,对预售制度的研究已经成为了房地产市场继续健康发展不得不面对的重大课题。

## (二)商品房预售制度的经济学理论分析

### 1. 商品房预售概念的界定

《城市商品房预售管理办法》对预售商品房定义为:房地产开发经营企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房价款的行为。

从定义来看,商品房预售首先是一种交易制度,而且是属于一种远期交易制度。以交易的时间差异为依据,商业交易方式可以划分为现货交易、远期合同交易和期货交易。这些交易方式是随着商品生产和商品流通逐渐演进的。最早出现的商品交易方式是现货交易,它是指买卖双方出自对实物商品的需求与销售实物商品的目的,约定支付方式与交货方式,即时或在较短的时间内完成实物商品交收的一种交易方式。在现货交易中,随着商品所有权的转移,同时完成商品实体的交换与流通。现货交易是存在时间最长、覆盖范围最广的商品交易方式。但是,随着商品的需求和供给之间不断出现时间上、空间上、数量上、品种规格上、质量结构

上等多方面的矛盾以后,现货交易已经无法完全解决这些矛盾,满足供求双方的需要。这个时候,远期合同交易和期货交易就产生了,并且不断发展壮大。远期合同交易是指买卖双方签订远期合同,规定在未来某一时期进行实物商品交收的一种交易方式。很明显,商品房预售属于一种特殊的远期合同交易,买卖双方签订的预售合同中,一方面明确约定了买方需要付出的合同价款、计价方式以及付款方式,另一方面也约定了卖方需要保证的交付日期、商品房质量、装修、设备交付的标准以及保修承诺等内容(详见各地房屋主管部门的商品房预售合同示范文本)。其中,商品房的交付日期就体现了商品房预售的远期交易特征,一般而言,商品房的交付日期为半年到一年。

从本质上看,商品房预售也是一种资金融通的制度安排。预售制度从诞生的那一天起,其目的就是为了解决商品房建设的资金不足问题,因此,预售制度成为房地产开发企业重要的融资渠道一点都不奇怪。根据国家统计局的统计数据,2004年房地产开发共筹集资金17168.8亿元,其中定金和预收款就达到了7395.3亿元,占总开发资金的43.1%,相比之下,房地产开发企业自筹资金只占总开发资金的30.8%,由此可见预售收入对于房地产开发企业的重要程度。正因为如此,央行《2004年中国房地产金融报告》提出取消商品房预售制度的建议遭到了房地产开发商的强烈反对,即使是如万科、金地等资金实力在国内首屈一指的房地产开发商也表示取消预售将会影响整个集团内部竞争,影响资金运作(世联地产,2005,取消商品房预售可行性研究)。对于一些中小房地产开发企业而言,预售资金更是其赖以生存的根本。可见,预售制度已经成为国内房地产开发融资的重要手段。

## 2.相关问题辨析

(1)预售与现售的本质区别。商品房现售是指买卖双方出自对商品房的需求与销售商品房的目的,根据商定的支付方式与交货方式,在较短时间内完成商品房交收的一种交易方式。在现售交易中,随着商品房所有权的转移,同时完成商品房实体的交换与流通。因此,现售与预售本质上的区别只是在于商品房产权与实体转移的时间上有所不同。

商品房现售作为一种现货交易具有以下的特点:

第一,交收的时间短。购房者在与房地产开发企业签订合同之后较短时间内就可以完成房屋产权以及实体的转移。然而,这个较短的时间只是相对商品房预售而言,与普通商品相比,商品房现售依然需要比较长的交收时间,特别是在产权转移方面,往往

需要几个月甚至更长的时间才能完成。

第二,成交的价格信号短促。商品房现售的成交价格只能反映当时的市场需求,不能代表未来的市场变动情况。房地产开发投资额巨大,商品房一旦建成后就很难改变,房地产开发企业很难及时调整产品属性满足市场需求。而进行预售,房地产开发企业至少还可以根据预售情况对未售出商品房的部分属性进行调整,例如提高或降低装修标准,改变商品房内部格局等等,以便使产品更能满足购房者的需求。

可见,商品房预售制度从本质上讲与现售制度并无大的差异,只是需要在一个相对更长的时间内保证房屋产权以及实体在房地产开发企业与购房者之间按照约定的时间、交收标准进行转移。

(2)为什么房地产商品会出现预售,而别的大多数商品没有预售制度?商品房实行预售有其内在的原因:

首先,商品房属于价值比较高昂的特殊商品。在价值比较大的商品交易中,普遍存在着远期合同交易行为,其实质也是一种预售,例如飞机、汽车、军火等。预售可以规避商品生产出来以后无人问津的风险,对于这些价值高昂商品的生产企业而言,产品销售不出去是一种沉重的打击,甚至可能因此而倒闭。所以,预售制度在某种意义上也是一种风险规避制度。商品房的单套价值虽然没有飞机、军火等商品的价值大,但由于其开发往往是成片进行,动辄成百上千套,所以其投资额也足以同飞机、军火等相比,因此,利用预售制度来规避风险是一种合理的选择。普通的商品由于价值量小,规避风险的需要不如这些大宗商品那么强烈,自然就不需要建立一套预售制度来增加商品交易的额外成本。至于商品房成为投诉最多的商品,根本原因不在于预售本身,而是预售制度中缺少了保证房屋产权和实体妥善交收的有效措施。

其次,商品房存在位置固定性或者说不可移动性,这为商品房实行预售提供了可行的条件。与股票、黄金、古玩以及其他形式的财产相比,商品房不能与土地分离,属于不动产。因此,这一特性可以保证商品房在预售合同签订之后不会被迅速转移。当然,也有个别不良开发商为了骗取预售资金会使用一房多卖等非法手段造成房屋产权上的纠纷,也有极少数的开发商出现卷款潜逃的现象,但这并非是预售制度自身的缺陷,而需要房屋主管部门对预售合同备案环节加强管理,同时完善预售款监管制度。目前,许多城市都实现了预售合同与商品房项目每一房号一一对应,并上网公示,确保每一套商品房不会被重复销售。《城市商品房预售管理

办法》还要求预售合同签订后 30 日内预售人应当向县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。由此可见,商品房作为一项不动产,其位置固定性是非常适合采取预售交易方式的,关键是必须加强房地产管理部门对于预售合同的监管,并确保预售款的使用到位。

### 3. 商品房预售的新制度经济学分析

按照新制度经济学家的定义,制度被理解为与具体行为集的规范体系。诺斯指出(North, 1989),制度从根本上说是由非正式的约束、正式规则以及这两者的实施特征组成的。新制度经济学的研究核心正是产权制度和治理产权的获取或转让的规范体系。权利的获取可以通过多种方式,例如通过购买协议、继承或赠与,甚至可以通过不正当的行为等等。为了从一件物品中得到满足,人必须拥有对物的产权。但是,由于这是一个相互影响、相互竞争的世界,因此人对物的产权在处置物的能力方面是不同的,必须受到社会规范的限制。在一个经济中,产权安排可以通过交易来影响资源配置,富有灵活性的让渡权使所有者能在无限的时域内计划资源的配置,关心资源在不同时期的效率配置。产权制度的任何变化都将对资源的配置、收入分配等产生具体、可预测的影响。从产权转移或者让渡的角度来看,商品房预售制度与现售的主要差异在于购房过程中产权转移的时间和过程不同,但结果是相同的。在预售合同签订以后,购房人并不能立即获得房屋的支配权,所得到的是对预售人的一种债权,在房地产竣工验收交付使用之后,债权转化为对物的支配权。而现售则不同,购房人在合同签订之后可以在很短时间内获得物权,即对房屋的支配权。因此,两种不同交易形式从产权转移的结果来看是一致的,区别在于预售的产权形式存在一个转化过程,并且需要一定措施来保障这一过程完成。

对交易成本的研究是新制度经济学另外一个重要内容,因为一旦意识到无摩擦世界并不存在,就不能忽视交易成本对经济行为的影响。科斯认为交易成本是“使用价格机制的成本”(Coase, 1937),而 Demsetz 则把它定义为交换所有权的成本(Demsetz, 1968)。对于一项制度而言,建立、维持、监督都需要一定的成本。例如在一项购房交易中,购房人获取房屋信息、寻找合适的房产、谈判、签订合同、监督合同实施等等都会发生一定的成本。因此,对于制度的考察不能忽略游戏规则下面隐含的交易成本,如果忽略了这一点,也就忽略了一个根本的显示特征。商品房预售与现售相比,显然会增加大量的交易成本,对于购房者而言,这些成本包括:

收楼之前的时间成本和资金的机会成本、出现期房烂尾、开发商卷款潜逃等情形的风险成本,而对社会而言,还增加了监督预售合同执行的社会成本等等。但同时,预售也减少了购房者的购房成本,并通过提高资金使用效率提高了住房供给,增加了社会福利。因此,是否应该取消预售的关键在于增加的交易成本是否比节约的购房成本大,增加的社会成本是否比增加的社会福利大。这个问题需要通过实证的研究来回答,但从市场上的经验分析来看,更多的人选择了期房而不是现房,当然,这种情况一定程度上是因为目前市场上许多现房都是预售时未能成交而在竣工验收之后转化而来的,其产品属性与售出的期房相比存在一定差距,例如楼层不佳、采光不好、格局不合理等等。

合同与合同订立的问题是新制度经济学另一个研究核心。传统的经济学理论认为信息是完全的,合同订立以及监督实施的成本为零。然而对于经济过程更为现实的分析必然需要对交易成本以及产权结构加以重视。例如在购买房产时,交易实际上是权力束的交换,而合同是完成这一过程的有效方式,因此,订立合同必须考虑信息的不对称性,并保证订立双方地位的平等性,确保交易对双方而言是风险中性的。商品房预售制度执行过程中出现的交易问题实质上就是没有做到以上几点。房地产开发企业对房屋质量、建房成本甚至于市场供求状况等信息的掌握情况都远远强于购房者;在预售过程中,由于目前国内房地产市场的总体趋势是供小于求,或者至少可以说能够适应购房者需求的房屋供应太少,造成了交易双方在交易过程中地位的不平等;而在签订预售合同时预先收取定金甚至于全部房款的做法更使得房地产开发企业在完成合同过程中处于绝对优势地位。因此,对预售合同以及合同订立的过程必须从以上三个平等性或中性出发重新权衡,才能保证其有效性。

## 二、商品房预售制度引发的交易及金融风险问题

### (一)商品房预售环节的交易问题

根据世联地产对2001~2004年间广东省房协接到的房地产投诉进行的分类统计,在1730起投诉件中有770起涉及到商品房预售环节,比例为44%。这个比例说明将所有房地产问题都归结于预售制度是不恰当的,物业管理、中介服务等引发的的问题在一定程度上加深了消费者与预售制度间的冲突。对于涉及预售环节的投诉事件更详细的分类统计见图1。