

大陆 深度

中国百城业主宣布“停贷”，烂尾楼问题悬而难决

“如果只是300个楼盘，其实好控制，但如果全国都（停贷），是两三万亿的资金规模。2万亿什么概念？全国GDP的2%。”



2021年11月30日，佳兆业集团控股有限公司在上海建设的项目。摄：Qilai Shen/Bloomberg via Getty Images

特约撰稿人 林晨 发自新加坡 | 2022-07-22

停贷潮 恒大 烂尾楼

一石激起千层浪。7月12日开始，中国出现楼盘业主“抱团停贷”现象，接二连三的“停贷告知书”在各大社交媒体上传播。

但山西太原泰禾金尊府的业主，最早已于2020年底停贷。

2020年初，上市房企泰禾集团债务违约，太原泰禾金尊府彻底停工。两三年来，一众业主进行了数十次维权行动，但楼盘仍无法复工。

2021年2月，业主刘杨开始断供，至今已经一年零五个月，罚息累计4295.5元。而他也已经上了征信黑名单，无法再申请信用卡、申请贷款等。

截至7月20日，根据网友在开源平台GitHub更新的数据，全国发布“停贷告知书”的楼盘已经超过300个，涉及城市近百个，包括北京、上海、深圳、广州四个一线城市。

受此影响，银行股全线下挫，银行指数7月13日下跌2.29%，7月14日下跌2.1%。7月14日，兴业银行、平安银行、招商银行、民生银行、光大银行等纷纷紧急发布公告，披露涉房不良贷款余额，表明业务规模占比较小，风险可控。其中，中国建设银行、中国银行未披露相关业务数据。

7月18日，易居研究院智库中心研究总监严跃进发布《2022年全国烂尾楼研究报告》。报告显示，截至7月16日，全国至少出现了271份停贷告知书，归属于不同省份和城市。省份方面看，归属于河南、湖南和湖北等省份的数量较多。城市方面看，归属于郑州、西安、武汉等城市的数量相对多。

报告选取其中200个楼盘进行统计分析，计算结果显示，2022年上半年全国住房市场烂尾率为3.85%，对应烂尾楼面积为2.31亿平方米，烂尾楼价值（按1万元房价计算）为2.31万亿元。2022年上半年全国烂尾楼涉及房贷规模为0.9万亿元，其占全国房贷余额1.7%。

“如果只是300个楼盘，其实好控制，但是如果全国都搞（停贷），那影响的是2万亿元到3万亿元的资金规模，那这个事情可就大了。2万亿元是什么概念？全国GDP的2%。”中国恒大员工李明告诉端传媒。





太原泰禾金尊府的业主在楼盘外示威。图：网上图片

北京深圳业主维权

7月13日，在舆论管制之前，北京一楼盘业主赶了末班车，也在微博、抖音发布了“停贷告知书”。

该楼盘于2020年1月开盘销售，成交总价18.52亿元。按照购房合同约定，项目应于2021年12月31日前竣工。然而，自2021年8月封顶以来，工期进展缓慢，至今未能竣工备案。

业主林伟花400多万元购买了该楼盘一套89平方米的房子，准备给父母养老居住。“400多户人家，每家都投入近500万元，这对于很多家庭来说不是一笔小钱，尤其是有些年轻人是用6个钱包来给首付的。”

按理说，春节过去，北京冬奥会结束，项目应该开工。3月上旬，项目没有动静，林伟等业主开始关注。他们集体拨打12345投诉电话（中国大陆政务服务热线），联系开发商、总包、住建委，进行多方会谈，还给北京市住建委发了信访材料。

每月会谈上，住建委表示会对施工企业进行全面调度，开发商、总包也承诺按时交房，但现实并未复工。林伟指出，3月至今，项目“时干时停”，几乎未有进度。

7月14日，“停贷告知书”让项目处于风口浪尖。林伟告诉端传媒，区长、住建委等多方领导到项目现场视察、开会，开发商调了600多名工人到现场施工。但7月15日，多名业主在上午、下午多个时段到现场拍摄的视频显示，“一片静悄悄”。

“我们已经预期不可能如期交房，只希望能够在政府监督下真实复工，有个明确的交房时间。也是没办法，我们发了停贷书，让开发商知道我们的态度。”

我们才发了停贷书。”杯伟对端传媒说道。

同样在7月13日，深圳宝安区佳兆业樾伴山业主也发布了“强制停供告知书”。

佳兆业樾伴山，临近深圳尖岗山豪宅区，2020年8月开盘，共推售1452套，均价约5.5万/平米，预售资金超过70亿元。2021年11月，佳兆业出现理财产品兑付逾期。同时，佳兆业樾伴山开始停工。

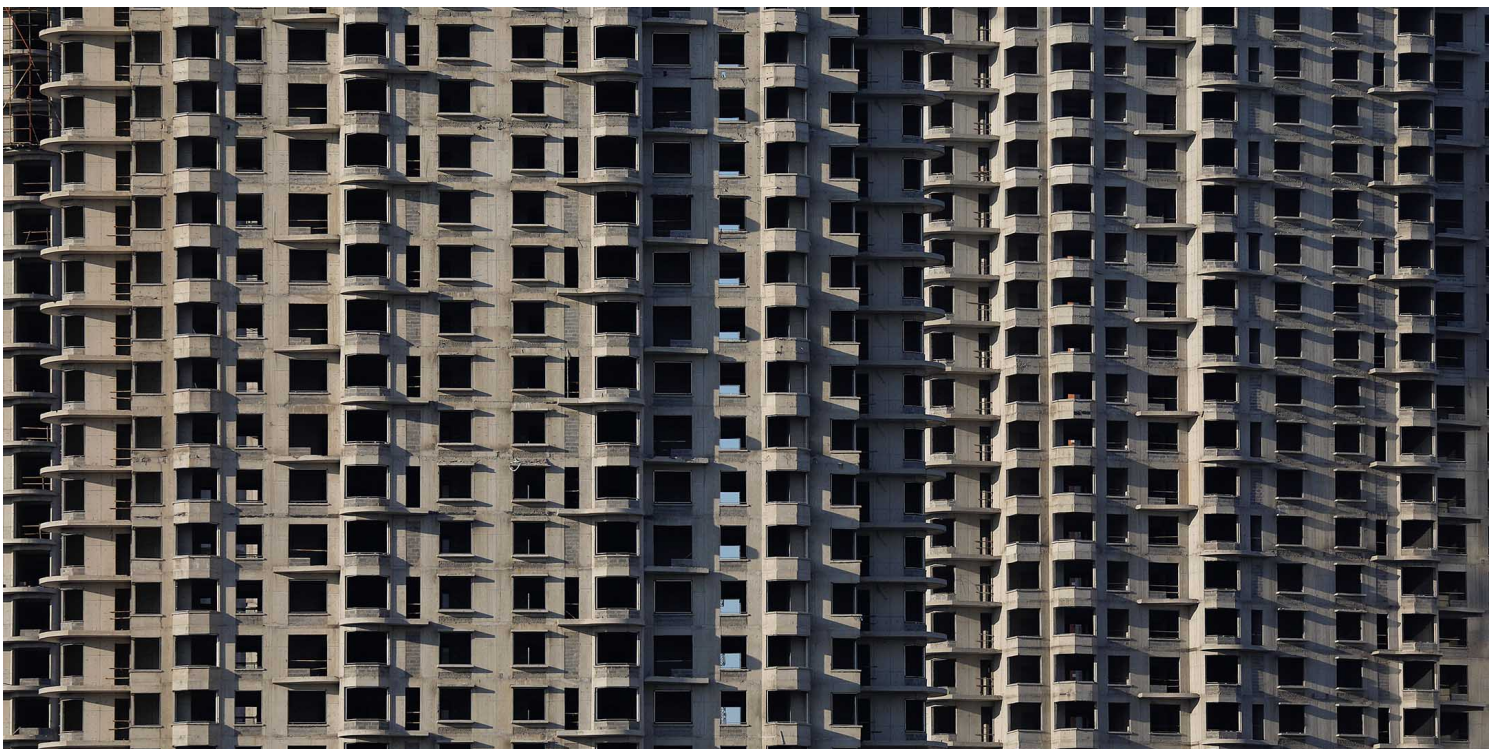
业主吴昊在2020年10月以400多万元购买了佳兆业樾伴山一套79平米的房子，首付是跟亲戚朋友借款凑齐的，如今月供1.4万元，同时一家人还要在外租房。

“当时主要是考虑小孩子上学，在深圳这个地方，没有房子上学是挺困难的。那时候想着佳兆业是个大开发商，出问题的应该都是二三线城市的小开发商，没想到真的爆雷。”他告诉端传媒，到来的9月1日，小孩就要上一年级了，然而小区配套的小学也未如期开工建设。

吴昊指出，佳兆业承诺5月上旬全面复工，但实际上工程进展缓慢。6月16日，宝安区住建局、区政府监督站、航城街道、佳兆业与业主代表开会，佳兆业表示复工以来仅完成1000万元的施工体量。

“佳兆业跟我们说工地有300人，实际上业主早上五点多去数人头，发现只有170人左右。”吴昊说道，因为存在资金缺口，总包、分包也在拖延时间，唯有钱款补上，他们才可能正经复工。

北京、深圳之外，上海、广州也加入“停贷潮”。7月14日，广州花都融创文旅城B2区、南沙区万科海上明月发布停贷告知书。在上海，从7月12日-17日，相继共有7个项目发布停贷告知书。





2017年11月19日，中国辽宁省丹东市城市开发区未完工的建筑。摄：Damir Sagolj/Reuters/达志影像

监管账户的钱没了

1994年，中国内地正式引入香港“楼花制”，也就是商品房预售制度。楼盘还未动工，开发商就可对外销售商品房。在正式收房前，购房者交付的首付款及按揭贷款等资金会形成预售资金，并储蓄于项目所在地银行开设的预售资金监管专用账户（下称“监管账户”）中。

根据中国央行2003年《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，“只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款”“企业将贷款挪作他用的，经办银行应限期追回挪用资金”。

但现实并非如此。“凡是商品房纠纷案件，到今天为止，我所遇到的项目，都存在挪用预售资金的情形。委托我们打官司的，一查一个准，在房产界都已经成了一个不是秘密的秘密。”北京金诉律师事务所主任、房产律师王玉臣告诉端传媒。

上述北京、深圳的项目也不例外。

3月份，林伟等业主从住建委得知，项目预售资金监管专用账户余额仅为8000多万元。而根据市场情况测算，项目大约还需要2亿元才能完成剩余工程。

根据《北京市商品房预售资金监督管理办法》（京建法[2013]11号），商品房预售资金（包括定金、首付款、购房贷款等所有购房款）都应进入监管账户，但监管银行只对核定的重点监管额度部分实行重点监管。

林伟解释道，重点监管额度按照5000元/平米进行计算，总共约2.9亿元。在项目封顶之时，开发商已按照规定提取70%，故余下8000多万元。但实际上，这些年建设成本在上涨，5000元/平米的预算不足以覆盖工程建设。

根据吴昊提供的文件，2021年12月，佳兆业樾伴山民生银行监管账户仅剩余1.91亿元。2021年11月，宝安区住建局发函民生银行深圳银行（深宝住建函[2021]185号），要求其“不得挪用、不得冻结该项目监管账户中的金额，也不得以任何理由拒绝支付项目工程款”“将监管账户收支明细及资金拨付相关资料邮寄至”

官账户内的余额，也不得以任何理由拒付该项目工程款。将监管账户收支情况及时报送监管单位，并将违规划拨的预收款退回至监管账户”。

吴昊说，业主多次去民生银行、区信访局、市信访局维权，最多一次有500多名业主到民生银行门口，七八名业主都曾因此被行政拘留3天至7天。于3月25日，民生银行终于退回3.56亿元至政府设立的“维稳账户”。

4月6日，宝安区住建局再次发函民生银行深圳银行（深宝住建函[2022]20号），明确指出民生银行深圳分行涉及监管账户违规放款行为。同时表示，“项目交付仍有2.5亿资金缺口，项目因资金不足面临再次停工风险”，要求民生银行于5月1日前将“保交楼”资金退回政府设立的樾伴山花园项目维稳账户。但吴昊指出，至今民生银行都未退回2.5亿元。



2022年，苏州泰禾金尊府的业主在楼盘外示威。图：网上图片

刘杨所购买的太原泰禾金尊府，情况则更加严重。

2018年，泰禾金尊府开盘，均价1.25万元/平米，在太原火极一时。作为一个五千户大盘，泰禾金尊府有26栋楼，其中楼盘一期已经封顶，二期、三期多处于地基阶段，而约定交房时间为2021年12月31日。

太原市人民政府2021年10月发函给预售资金监管银行（建设银行王村分理处），其中提到，监管账户仅进账10010.55元，出账2300元，余额7710.55元，“监管银行和其他各贷款银行均未按协议有效履行监管责任”。

“有多位银行人士告诉我们业主，这表明购房款并未进入监管账户，而是直接打给了泰禾。”刘杨说道。

一位不愿具名的中国建设银行总行内部人士告诉端传媒，市场上几乎所有监管银行都未按照规定监督预售资金或违规放贷，那表明监管机构并未履行监管职责或监管力度不够，“这成为一个整体的市场行为，监管机构对这种行为‘眼不见为净’，这明显就是监管失职。”

监管账户的钱是如何被挪用的？王玉臣指出，一般有三种方式转移预售资金。

第一种是收取预售房款的时候，提供的账号根本不是监管账户。这种情况即发生在泰禾北京院子二期，泰禾在收取购房款的时候提供了虚假“监管账户”。

第二种是购房人按揭贷款，银行放贷的时候，开发商和银行合谋，将贷款放到非监管账户。“这种情况也比比皆是，甚至很多按揭贷款合同上所约定的放贷账户都明目张胆写着非监管账户。”

第三种是通过虚报工程进度等方式骗取监管资金。开发商和施工单位伪造合同，借此骗取监管资金。

“从立法层面看，预售资金监管的相关法规都是行政部门层面的，还不是法律，处罚力度也较小。对于开发商和银行来说，违法成本太低了，对比因此获得的利益，无法相提并论。”王玉臣指出，现实中行政部门不履行监督职责的，也很少会追责，“执法过程是很不一样的，地方保护确实很严重。”

王玉臣介绍称，住建部/房管局属于法定监管第一序列，其次监管银行本身对于放款也有一定的监管职责。而如果监管银行违规经营，将由银监局进行立案调查。

5月，南昌市房管局公示了《行政处罚决定书（洪住建罚决字[2022]第1号）》，该决定书显示，“新力江悦”项目因存在未将通过赣州银行南昌分行出具保函释放的3900万元预售监管资金用于有关工程建设的违法行为，导致工程逾期。根据规定，决定对新岚公司的违法行为处罚款人民币三万元整。

尽管是小额度罚款，现实中也极其少见。更多情况，是如上述深圳宝安区住建局，通过发函“规劝”监管银行/开发商履行职责。而银监会做出调查的案件，更是屈指可数。

此次发出停贷告知书的郑州名门翠园，郑州银保监局已经对涉事银行进行调查。业主提供的一份调查意见

书显示，华夏银行郑州分行在楼盘封顶前发放住房按揭贷款的情况属实。该行为违反了央行规定，针对该违法行为，银保监局将依法对华夏银行郑州分行采取监管措施。

王玉臣指出，银监会的立案调查具有一定威慑力。此前他经手的案件中，业主希望通过行政诉讼跟银行协议停贷，他们申请银监会违法查处，该银行立即表示只要撤诉，可与业主达成停贷协议。



2021年，佳兆业壹号业主到广州佳兆业壹号抗议。图：网上图片

“我曾站在楼顶上”

“一面是湖，一面是河，住在这里就像天天逛公园。”这是泰禾金尊府开盘之时，销售的宣传语。但没想到，这成为刘杨多年来的噩梦。

2018年国庆，刘杨购买了泰禾金尊府一套公寓，首付30万元，贷款57万元，分期30年。在停贷之前，他还了约10万元贷款。“父母把积蓄给我，才拿得出这笔首付。40万元，对于在农村种地的家庭，是一辈子的心血。”

刘杨说，当时，泰禾金尊府是五证齐全（房地产五证指房地产商在预售商品房时应具备《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《国有土地使用证》和《商品房预售许可证》），合规预售的。但2019年7月，业主与泰禾会谈得知，项目有“限高令”，部分已售高楼层无法建设，部分已建设高楼层也需要拆除。根据2017年泰禾金尊府地块居住用地经济技术指标公示文件，地上部分最高可盖34层，并无限高规定。

民间流传，泰禾金尊府旁边的别墅小区晋阳公寓，或与“限高令”有关。刘杨看到，该小区有武装人员把守。他认为，可能是相关政治人物的居所。因此，即使市政府有意愿推进项目复工，也非常困难。

“我曾经站在楼顶上。”刘杨说道，2020年、2021年他曾三次进出派出所。身处国企，他遭受很大的压力。

为了给妻子一个家，他重新买了一套现房，再次背负100多万元贷款。由于停贷上了征信，他与妻子办了离婚手续，以妻子名义买了房子，再办复婚手续。“我对社会已经很失望，但为了家人，我还要工作、生活下去。”

有政府因素涉及其中的项目，推进复工更加困难，而业主也很难对外发声。河北承德市双滦区的状元府，7月13日也发布了停贷告知书，该楼盘于2019年10月停工，而交房日期是2021年5月31日。

业主张聪指出，德龙地产是承德市政府2014年引进的开发商，承德住建部为其项目下发五证，德龙于2019年8月开盘销售。2019年10月，房子已经销售超过300套，河北秦皇岛市中级人民法院对项目进行查封，发文指预售证违法，于是承德住建委吊销了预售证。

根据秦皇岛法院张贴在状元府的通知，该项目已封顶的5、6号楼于2014年被查封，涉及开发商为秦皇岛安盛地产。即是，该地块存在历史遗留借款合同纠纷的情况。在这种情况下，原安盛地产债权人到法院起诉，就导致了上述查封事件。

三年以来，业主多次到各法院、政府部门、信访局维权。有几次到承德市政府维权，有业主被派出所行政拘留14天，指出不能越级上访。

多次协调之下，2021年下半年，河北省最高人民法院进行判决，解封了监管账户，随即项目开工。“当时有‘保交楼’的政策压力，他们就把烂尾了六七年的5、6号楼给建完，去年底交付完毕后，项目继续停工。”张聪说道，每次去找住建部等政府领导，他们都使用“拖字诀”，借口很多，但从未开工。

想当年，在北京工作的张聪，想在老家承德买一套婚房，状元府地理位置好、带学区，有政府背书，他就放心地购买了，打算交楼后，就回家乡工作、生活。“当时销售还说，2020年底就能收房。还好我跟女朋

友感情好，就算楼盘烂尾了，我们还是在去年结婚了。”

他告诉端传媒，现在与妻子在北京通州区租房，每月房租2200元，还是四户合租。“非常无奈，房贷和房租占了我俩收入的一半，现在生活很拮据，也没办法要小孩了。”



2021年10月22日，江苏省苏州市太仓市，中国恒大集团的一个项目已停工。摄：Aly Song/Reuters/达志影像

谁来“复活”烂尾楼？ 烂尾楼还有复工希望吗？往往非常困难。

以中国恒大多地停工项目为例，根据[财新报道](#)，从2021年8月底起，多个地方政府针对当地恒大项目设立资金托管专户，对资金进出实施集中管理。

根据中国恒大财报，截至2021年年中，中国恒大集团共有1236个在售项目，有的已经竣工，有的还在建设中。

李明告诉端传媒，中国恒大如今全国的停工项目，大多托管给地方政府，但能不能盘活，还要看具体情况。他介绍道，如果当地项目仍有土地货值，足以覆盖项目建设成本，那政府就会协调卖地、回笼资金，

以支持项目复工。“政府是不会出一分钱的，只是尽量从中协调。如果有资金能够运作起来，政府才会支持后期建设。如果没地没钱，那基本就是没办法复工了。”

如辽宁大连的恒大项目，由于土地货值足够覆盖建设支出，如今都已经复工。但辽宁其他三线城市就没那么幸运，如抚顺、铁岭、辽阳及葫芦岛等地，“没有钱，全部停工了，躺平了。”李明当初为了完成任务，花十几万元在旅顺买了一套公寓，如今也处于停工状态，交不了楼。

实际操作中，即使有资金支持项目继续建设，也仍然会有一些其他问题。一般来说，烂尾楼项目存在很多债务纠纷，地方政府的原则是，在接管项目后，此前的负债一律不管。“比如恒大可能欠总包很多钱，那政府是不会去还债的，只监管后续工程资金，可能就重新找一个施工单位来保证交楼。”

如果是一些连贯性的工程，如消防、电梯等配套工程，难以更换施工单位，那政府就会协调归还部分欠款，以要求完成建设，后续再归还余下款项。李明说道，大连恒大雅苑就是这种情况，托管给当地国企德泰，消防等许多工程就是付了部分钱款，现在得以复工。

李明指出，恒大现在整体应该是资不抵债的状态，尤其是其资产评估有较大水分。“卖房的时候常常是打七折，但评估的时候，却按照原价计算，也就是说恒大实际上没有那么多资产。”

根据中国恒大财报，截至2021年年中，恒大资产总负债为1.97万亿元，而总资产为2.38万亿元。李明认为，这“2.38万亿元资产”并不值2.38万亿元。因此，他假设，如果恒大资产值1.8万亿元，那就只能盘活1.8万亿元的项目，剩下部分就没有办法了。





2021年9月24日中国江苏省太仓市，恒大集团的开发项目，农民在高层公寓附近种菜。摄：Qilai Shen/Bloomberg via Getty Images

王玉臣指出，一般烂尾楼至少有三大类原因。第一大类是资金问题导致的，也即是预售资金被挪作他用，这是最常见的问题。对于这种情况，要尽快核实这个项目的预售房款收取情况、监管情况，若核实发现存在挪用预售资金的情况或者其它违法违规行为，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。在法律手段的基础上，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。

第二大类是因为手续问题或违规建设导致的烂尾。对此，应尽快通过信息公开的方式调取背后的开发建设手续，核实问题究竟在什么地方。视情况提起相关的违法查处和诉讼，依法充分调动相关部门履行法定职责，进而推动开发商尽快解决问题。

第三大类则是项目股东之间出现矛盾，如利益分配不均、成本分摊不均等情况，这类情况比较少见也比较容易解决，可以视情况采用信息公开、违法查处、查处之诉、民事诉讼、谈判等多种法律手段合法合规地给开发商施压，进而推动完工交房。

“具体项目的情况都不尽相同，盘活起来其实挺难的。这个过程总是相当漫长，超过10年的烂尾楼案子，我们也在做。”他说道。

(为尊重受访者意愿，李明、刘杨、林伟、吴昊、张聪均为化名)