“十年烂尾无人问，一朝停贷天下知”。

近期，全国多地烂尾楼业主发布“强制停贷”消息。

有专家出来建议说，商品房预售制
应由一次性全额付款，改为按工程进度分期付款。

其实，我们的商品房预售制是从香港卖楼花抄来的，但香港烂尾楼事件却少之又少。都是买期房，差别咋就这么大呢？

说到底，在最重要的交易流程，关键点上埋了雷。

首先是资金监管方不同。

我们的首付款是交到开发商在银行的监管账户，由银行根据施工进度放款。现在很多烂尾楼，主要原因就是由于监管账户里的资金被挪用，最终导致开发商没有钱继续进行开发建设。

香港购房者支付的首付，只有大约5%给开发商，大头存进律师事务所的信托账户，律师行再根据项目进度支付定金给开发商，每个阶段都会有监理机构和律师行验收。并且开发商在售卖前，要确保地价已全部支付、还要证明自己有足够的钱完成项目，即使是开发完成后，楼盘也要还清银行贷款，剩下的才返还给开发商。

其次，在香港买房期房，在未交房之前是不需要申请按揭、偿还月供的，直到购房者拿着房契向银行申请贷款。也就意味着，在交房前，银行向开发商发放贷款的风险不能转接给购房者。

我们一般都是首付完之后就可以办理贷
款，
贷款通过之后开发商就拿到了房屋的全部购房款，而买房人也就立马进入了还贷周期。

当遇到楼盘停工，房子烂尾了，贷款却依旧要继续还。

其实，新加坡

、澳大利亚等国
家也都实行期房预售的制度。但
大多跟香港类似，也都是在房屋接近交付阶段才会开始进行还贷。

而
德国则是根据工程进度进行类似
于分期支付的形式
，比如在地基动工之后，支付1成的房款，在主体结构封顶的时候，支付3成的房款
，直到最终交房支付剩下的部分。

不过，目前来看，取消商品房预售制的时机似乎还没有到。