

# 预售资金监管政策对房企流动性的冲击分析

张颖

宿州市房产管理服务中心，安徽宿州，234000；

**摘要：**本文聚焦预售资金监管政策对房企流动性的冲击。通过对预售资金监管政策的背景、主要内容及实施情况的阐述，深入剖析该政策从资金沉淀、资金调配受限、融资能力影响等方面对房企流动性产生的冲击。同时，分析房企应对冲击的策略，包括优化资金管理、加快项目周转、拓展融资渠道等。研究旨在为房企更好应对监管政策、保障自身流动性提供参考，也为政策制定者进一步完善政策、稳妥推进现房销售转型提供依据。

**关键词：**预售资金监管政策；房企流动性；资金沉淀；应对策略；现房销售转型

**DOI：**10.64216/3080-1508.25.08.048

房地产行业在我国经济中占据重要地位，预售制度曾是我国房地产市场快速发展阶段的重要销售模式，为房企提供了重要的资金来源。然而，随着房地产市场供需关系发生重大转变，部分房企出现资金挪用、项目烂尾等问题，严重损害购房者权益和市场稳定。为此，近年来各地持续加强预售资金监管。该政策对规范市场、保障购房者权益起到了关键作用，但也不可避免对房企流动性带来冲击。当前，国家明确提出推动商品房预售制度改革，并向现房销售平稳过渡。在此背景下，深入分析预售资金监管政策的影响，有助于房企适应政策转型、保障资金安全，也为政策制定者优化过渡期安排、防范化解风险提供参考。

## 1 预售资金监管政策概述

### 1.1 政策背景

过去二十年间，预售制度有力支持了我国城镇住房供给和房地产行业繁荣。但由于监管不完善，部分房企违规挪用预售资金，导致项目停工、逾期交付，引发诸多社会问题。为强化项目竣工交付保障、维护购房人权益，各地自2020年起持续加强预售资金监管。随着房地产市场进入新发展阶段，高周转模式难以持续，国家正稳步推动预售制度调整，积极探索现房销售试点，引导市场实现平稳转型。

### 1.2 政策主要内容

各地预售资金监管政策虽略有差异，但核心均是确保预售房款优先用于项目建设。通常要求房企开设监管专用账户，购房人支付的定金、首付款、按揭贷款等全部直接入账。监管部门根据工程进度（如基础完成、主体封顶、竣工验收等）分阶段核定资金拨付比例。资金使用范围严格限于本项目建设相关支出，严禁用于拿地、偿债或其他投资。部分城市还引入保函或保险等替

代监管方式，以缓解合规企业的资金压力<sup>[1]</sup>。

## 1.3 政策实施情况

各地持续强化预售资金监管的执行与协同，联合银行、住建等部门动态监控资金缴存与拨付，确保账户独立、封闭运行。信息化监管手段广泛应用，实现工程进度与资金拨付联动，提升透明度和效率。但也应看到，部分地区仍存在拨付标准不统一、审核流程较长等问题，加重了房企资金周转压力。当前，顺应国家推动现房销售转型的总体方向，部分城市已开展现房销售试点，并对预售资金监管政策进行差异化调整，更好兼顾保交楼与稳流动性的双重目标。

## 2 预售资金监管政策对房企流动性的冲击

### 2.1 资金沉淀导致可用资金减少

预售资金监管要求房款全额进入监管账户、按进度拨付，导致大量资金阶段性沉淀。尤其在开发前期，房企需支付土地款、工程款等大额支出，但建设未达拨付节点时，监管资金释放比例低。这使得房企账面预售资金规模较大，但实际可自主使用的比例有限，加剧了阶段性的现金流紧张。多项目运营的企业，叠加效应更加显著，若销售回款不及预期，可能影响短期偿债与正常经营<sup>[2]</sup>。

### 2.2 资金调配受限影响项目推进

此前房企可灵活调配不同项目的预售资金，以支持急需资金的项目，但监管政策要求资金专款专用，严格限制跨项目调用。若某一项目因施工滞后或市场原因导致资金释放缓慢，其他项目难以给予支援，可能造成开发进度延迟甚至停工。这种流动性割裂不仅拉长项目周期，也推高财务与管理成本，对企业整体运营效率产生负面影响。

## 2.3 融资能力下降增加资金压力

监管账户内资金无法用于抵押融资，房企实际可支配资金减少，致使其杠杆空间收缩、融资能力下降。金融机构对房企还款能力和信用状况评估更趋审慎，部分银行提高授信门槛、降低贷款成数或要求增加增信，导致房企融资成本上升、渠道收窄，尤其对中小房企和短期有偿债压力的企业形成更大挑战<sup>[3]</sup>。

## 2.4 影响企业信用评级和市场信心

流动性压力增加可能导致房企延迟支付工程款、供应商货款或债务违约，进而触发信用评级下调。评级下调和负面舆情将进一步削弱金融机构、供应商和购房者的信心，加剧融资困难和销售下滑，形成负反馈循环，甚至引发局部风险传导。

## 3 房企应对预售资金监管政策冲击的策略

### 3.1 优化资金管理，提升使用效率与灵活性

#### 3.1.1 构建精细化现金流管控体系

为有效缓解预售资金严监管所带来的流动性压力，房地产企业应着力构建更精细化的资金管理体系。核心是建立以项目为单位的现金流预算制度，结合工程关键节点和支出计划，制定详细的资金使用与拨付预测，避免因资金闲置或沉淀增加机会成本。企业可引入动态监控工具，实时跟踪账户余额、资金流入流出及监管账户状态，实现对资金异常的快速响应，从而提升整体资金调配的主动性和精准性。

#### 3.1.2 强化外部沟通与政策资源争取

企业应主动与地方住建部门、商业银行等建立常态化沟通机制，定期报送项目进展、资金需求及实际困难，尤其在工程重大节点前后，积极配合监管部门完成资金拨付申请的提交与审核，争取在合规框架内提高拨付频次或比例。此外，可探索运用银行保函、保险等增信手段，置换部分受限监管资金，释放可变现流动性，缓解短期偿债与发展资金需求。

#### 3.1.3 推动财务管理数字化与透明化

依托财务共享中心及数字管理平台，房企可实现对多个项目资金情况的集中监控与分析，将用款申请、拨付审批、资金划转等流程线上化，提升效率的同时也增强内控和合规水平。通过数据可视化工具，管理层能够更清晰把握资金动态，为决策提供依据，进一步优化资金使用效能<sup>[4]</sup>。

### 3.2 加快项目周转，打通开发与销售关键环节

#### 3.2.1 推行标准化与快速开发模式

提升项目周转效率是应对资金监管影响的关键举措。房企可在产品定位、规划设计、材料选用等环节推行标准化，减少定制化和重复作业，缩短前期准备时间。同时，建立快速报建、快速施工的机制，借助BIM、装配式建筑等技术提升工程效率，严格控制各阶段工期，避免项目滞后导致资金回收延迟。

#### 3.2.2 强化供应链协同与工期管理

为确保项目顺利推进，企业需加强与供应商、施工队等合作伙伴的协同，通过签订战略合作协议、设置奖惩机制等方式保障关键资源及时供应，避免停工待料。引入全过程工期管理系统，对可能出现的延误风险提前预警并制定应对方案，最大限度降低开发周期中的不确定性。

#### 3.2.3 深化销售与回款管理

在销售端，房企应加强市场趋势和客户需求研究，制定灵活的推盘和定价策略，结合阶段性促销和渠道激励加速存量房源去化。同时，注重回款流程优化，加强与银行及公积金中心的协作，缩短贷款审批放款周期，使预售资金尽快回笼并进入监管循环，从而改善现金流状况，支撑项目再投资。

### 3.3 拓展多元化融资，降低对传统路径的依赖

#### 3.3.1 大力发展股权与合作融资

为减轻对预售资金和银行信贷的过度依赖，房企可积极拓展股权类融资渠道。通过引入战略投资者、与合作方联合开发、推行员工跟投等机制，不仅拓宽资金来源，还可借助外部资源提升项目运营能力。此外，探索设立地产基金或平台公司，以权益性资金替代部分债务，优化企业资本结构，增强长期抗风险能力。

#### 3.3.2 创新运用资产证券化工具

资产证券化是盘活存量资产、提升流动性的重要途径。企业可考虑以未来租金收益、物业销售收入等稳定现金流为基础资产，发行类REITs、CMBS等结构化产品，将沉淀资产转化为即时可用资金。这一方式不仅拓宽融资来源，也有助于企业提前实现投资回报，改善资产负债结构。

#### 3.3.3 探索供应链金融与融资租赁

房企可主动与金融机构、供应链平台合作，借助应收账款质押、订单融资、融资租赁等工具为上游供应商和施工企业提供融资支持，间接缓解自身资金压力。通过这些创新金融手段，企业能够在严监管背景下维持供应链稳定，同时提升资金使用效率和整体运营韧性<sup>[5]</sup>。

### 3.4 加强全面风险管理，筑牢流动性防线

### 3.4.1 建立流动性风险监测与预警体系

企业应构建系统化的流动性风险管理机制，定期跟踪现金短债比、债务到期分布、销售回款率、监管资金占比等核心指标，设定预警阈值并及时分析异常变动。利用信息系统实现数据集成和风险可视化，辅助管理层动态评估偿债能力与资金链安全性，提前制定资金筹划和应急调度预案。

### 3.4.2 优化债务结构与资金储备

为避免期限错配带来的偿债压力，房企应有计划地调整融资结构，适度增加中长期负债，控制短期债务规模。同时，通过保留充足现金储备、设置风险准备金、申请备用授信等方式，增强企业在政策收紧或市场下行时期的资金缓冲能力。

### 3.4.3 强化政策跟踪与转型能力储备

面对预售制度渐进改革和现房销售转型趋势，企业应设立专门团队，深入研究国家与地方政策文件，准确把握制度调整方向与试点要求。在此基础上，积极推动现房开发试点项目的布局与经验积累，调整产品设计、工程管理和融资模式，逐步适应未来现房销售主导的市场环境，从容应对行业结构性变革。

## 4 政策建议

### 4.1 统一监管标准与明确过渡预期

建议从国家层面制定并推出全国统一的预售资金监管指导意见，对监管账户设立、资金留存比例、关键拨付阶段及豁免机制等核心内容予以明确，以减少各区域在执行过程中的政策差异，增强市场预期的稳定性。同时，应与当前推进的现房销售转型相衔接，制定清晰且公开的政策过渡路线图与时间安排，助力企业科学调整经营策略与发展节奏，避免因政策骤然收紧而导致市场剧烈波动，实现软着陆和长效发展。

### 4.2 优化资金拨付机制

在坚决守住“保交楼”民生底线的基础上，建议持续完善资金拨付的具体操作流程，提升资金运转效能。可针对信用评级较高、经营状况良好的优质房企，实施差异化和更灵活的拨付规则，例如在主体结构封顶、竣工验收等关键阶段适当提高拨付比例，或探索以银行保函部分替代冻结资金<sup>[6]</sup>。同时，应大力推进审批流程的标准化建设和线上化办理，以缩短拨付周期，有效缓解企业因资金沉淀所导致的流动性压力。

### 4.3 加强政策宣传与企业指导

主管部门可携手行业协会，通过政策宣讲会、线上

解读专栏、实操指南等多种渠道，全面、准确传达政策背景与执行细则，尤其面向抗风险能力较弱的中小房企提供专项培训和定向指导。支持企业建立健全内部合规管理体系，提供针对性的政策咨询与资金规划辅导，帮助企业在政策过渡期内提升适应能力，实现业务平稳转型与风险有效防控。

### 4.4 建立跨部门风险预警与协同机制

建议构建由住房和城乡建设部门、金融管理机构、自然资源部门等共同参与的联合风险监测工作机制，整合企业在开发、销售、资金流动及征信等多维度信息，实现对高风险房企及项目的早识别、早预警。同时，应制定系统性的应急处置预案，针对那些暂时面临流动性压力但资产质量仍较好的项目，及时协调金融机构提供过渡资金，或通过委托代建、收并购等市场化方式化解风险，遏制个别风险蔓延扩散，维护整体市场稳定。

## 5 结论与展望

预售资金监管政策作为防范房地产风险、保障购房人权益的重要措施，在规范市场行为的同时，也对房企流动性带来显著影响。当前，伴随我国房地产市场供求关系转变和国家推动预售制度向现房销售转型的战略方向，房企需主动优化资金管理、加快周转、拓展融资，积极适应监管环境和市场模式变革。政策制定应更具前瞻性和系统性，在坚持“保交楼、稳民生”底线的同时，通过统一标准、优化拨付、强化引导和风险预警，助力企业实现稳健过渡和可持续发展。未来，随着现房销售试点推广和市场结构深度调整，预售资金监管政策也需与时俱进、分类优化，最终推动房地产发展模式实现平稳转型。

### 参考文献

- [1] 曹雯. 商品房预售资金监管问题及优化措施探究[J]. 行政事业资产与财务, 2025, (08): 61-63.
- [2] 钟沛尧, 王纯科. 保交楼背景下商品房预售制度的存废[J]. 上海房地, 2024, (02): 56-59.
- [3] 邵丹妮. 房地产财务管理中关键环节的有效控制及策略分析[J]. 中国乡镇企业会计, 2025, (09): 181-183.
- [4] 陈林雁. 基建项目财务成本管控与经济效益提升策略研究[J]. 乡镇企业导报, 2025, (11): 108-110.
- [5] 李伟. 新常态下房地产企业资金管理问题分析及应对建议[J]. 今日财富, 2025, (09): 76-78.
- [6] 袁田. 探索商品房预售资金监管服务信托的新路径[J]. 银行家, 2024, (10): 29-32.