

问题：欧洲是否像中国一样有这么多烂尾楼？

金融市场越发达，市场越自由，营建工程越容易证券化、期货化。

建房会是一个击鼓传花的过程。你参与得越早，风险越大，房价（或权益）越廉价。

势头不妙你可以认赔降价出手。

而在最初融资时，整个建设的建设费用、地皮的产权都已经解决了。

要烂尾，一般都是建设周期过长，关键生产要素——人工、材料、工期发生了巨大变化，发生了意料外的、保险无法覆盖的成本，导致项目发生了足以影响工程建设的资金缺口。

而发生了这个缺口的真正结果，往往是原业主（share holder）坚持了一段时间后愿意低价出售自己的份额再融资——其实ta们吸收了损失。

你所看到的“烂尾”，根上讲就是这群业主觉得“还能扛，没准风头会过去”，不舍得低价出售股权的僵持阶段。一旦ta们坚持不住，就会以极低价格割肉，而拿着现金入场的新业主还没开工就赚了好几成的建设费用。

但在ta们投降之前，这段时间你会看到工程进度为零。

这类事情在欧美并不少见。

记住这一条——除了公共建设外，欧美“烂尾楼”是长期属于当前业主的。

而中国的烂尾楼则完全不同。

第二章 调查和认定

第五条 市、县国土资源主管部门发现有涉嫌构成本办法第二条规定的闲置土地的，应当在30日内开展调查核实，向国有建设用地使用权人发出《闲置土地调查通知书》。

国有建设用地使用权人应当在接到《闲置土地调查通知书》之日起30日内，按照要求提供土地开发利用情况、闲置原因以及相关说明等材料。

第六条 《闲置土地调查通知书》应当包括下列内容：

- （一）国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；
- （二）涉嫌闲置土地的基本情况；
- （三）涉嫌闲置土地的事实和依据；
- （四）调查的主要内容及提交材料的期限；
- （五）国有建设用地使用权人的权利和义务；
- （六）其他需要调查的事项。

第七条 市、县国土资源主管部门履行闲置土地调查职责，可以采取下列措施：

- （一）询问当事人及其他证人；
- （二）现场勘测、拍照、摄像；
- （三）查阅、复制与被调查人有关的土地资料；
- （四）要求被调查人就有关土地权利及使用问题作出说明。

第八条 有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：

（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；

（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；

（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；

（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；

（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；

（六）政府、政府有关部门的其他行为。

因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理。

第九条 经调查核实，符合本办法第二条规定条件，构成闲置土地的，市、县国土资源主管部门应当向国有建设用地使用权人下达《闲置土地认定书》。

第十条 《闲置土地认定书》应当载明下列事项：

（一）国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；

（二）闲置土地的基本情况；

（三）认定土地闲置的事实、依据；

（四）闲置原因及认定结论；

（五）其他需要说明的事项。

第十一条 《闲置土地认定书》下达后，市、县国土资源主管部门应当通过门户网站等形式向社会公开闲置土地的位置、国有建设用地使用权人名称、闲置时间等信息；属于政府或者政府有关部门的行为导致土地闲置的，应当同时公开闲置原因，并书面告知有关政府或者政府部门。

上级国土资源主管部门应当及时汇总下级国土资源主管部门上报的闲置土地信息，并在门户网站上公开。

闲置土地在没有处置完毕前，相关信息应当长期公开。闲置土地处置完毕后，应当及时撤销相关信息。

第三章 处置和利用

第十二条 因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：

（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过1年。

（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划。

（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年。

（四）协议有偿收回国有建设用地使用权。

（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其他价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地。

（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。

除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。

符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。

第十三条 市、县国土资源主管部门与国有建设用地使用权人协商一致后，应当拟订闲置土地处置方案，报本级人民政府批准后实施。

闲置土地设有抵押权的，市、县国土资源主管部门在拟订闲置土地处置方案时，应当书面通知相关抵押权人。

第十四条 除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：

（一）未动工开发满 1 年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的 20%征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本。

（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

第十五条 市、县国土资源主管部门在依照本办法第十四条规定作出征缴土地闲置费、收回国有建设用地使用权决定前，应当书面告知国有建设用地使用权人有申请听证的权利。国有建设用地使用权人要求举行听证的，市、县国土资源主管部门应当依照《国土资源听证规定》依法组织听证。

第十六条 《征缴土地闲置费决定书》和《收回国有建设用地使用权决定书》应当包括下列内容：

- （一）国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；
- （二）违反法律、法规或者规章的事实和证据；
- （三）决定的种类和依据；
- （四）决定的履行方式和期限；
- （五）申请行政复议或者提起行政诉讼的途径和期限；
- （六）作出决定的行政机关名称和作出决定的日期；
- （七）其他需要说明的事项。

第十七条 国有建设用地使用权人应当自《征缴土地闲置费决定书》送达之日起 30 日内，按照规定缴纳土地闲置费；自《收回国有建设用地使用权决定书》送达之日起 30 日内，到市、县国土资源主管部门办理国有建设用地使用权注销登记，交回土地权利证书。

国有建设用地使用权人对《征缴土地闲置费决定书》和《收回国有建设用地使用权决定书》不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第十八条 国有建设用地使用权人逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼，也不履行相关义务的，市、县国土资源主管部门可以采取下列措施：

- （一）逾期不办理国有建设用地使用权注销登记，不交回土地权利证书的，直接公告注销国有建设用地使用权登记和土地权利证书；
- （二）申请人民法院强制执行。

第十九条 对依法收回的闲置土地，市、县国土资源主管部门可以采取下列方式利用：

- （一）依据国家土地供应政策，确定新的国有建设用地使用权人开发利用；
- （二）纳入政府土地储备；
- （三）对耕作条件未被破坏且近期无法安排建设项目的，由市、县国土资源主管部门委托有关农村集体经济组织、单位或者个人组织恢复耕种。

第二十条 闲置土地依法处置后土地权属和土地用途发生变化的，应当依据实地现状在当年土地变更调查中进行变更，并依照有关规定办理土地变更登记。

第四章 预防和监管

第二十一条 市、县国土资源主管部门供应土地应当符合下列要求，防止因政府、政府有关部门的行为造成土地闲置：

- （一）土地权利清晰；
- （二）安置补偿落实到位；
- （三）没有法律经济纠纷；
- （四）地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确；
- （五）具备动工开发所必需的其他基本条件。

第二十二条 国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书应当就项目动工开发、竣工时间和违约责任等作出明确约定、规定。约定、规定动工开发时间应当综合考虑办理动工开发所需相关手续的时限规定和实际情况，为动工开发预留合理时间。

因特殊情况，未约定、规定动工开发日期，或者约定、规定不明确的，以实际交付土地之日起 1 年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。

第二十三条 国有建设用地使用权人应当在项目开发建设期间，及时向市、县国土资源主管部门报告项目动工开发、开发进度、竣工等情况。

国有建设用地使用权人应当在施工现场设立建设项目公示牌，公布建设用地使用权人、建设单位、项目动工开发、竣工时间和土地开发利用标准等。

第二十四条 国有建设用地使用权人违反法律法规规定和合同约定、划拨决定书规定恶意囤地、炒地的，依照本办法规定处理完毕前，市、县国土资源主管部门不得受理该国有建设用地使用权人新的用地申请，不得办理被认定为闲置土地的转让、出租、抵押和变更登记。

第二十五条 市、县国土资源主管部门应当将本行政区域内的闲置土地信息按宗录入土地市场动态监测与监管系统备案。闲置土地按照规定处置完毕后，市、县国土资源主管部门应当及时更新该宗土地相关信息。闲置土地未按照规定备案的，不得采取本办法第十二条规定的方式处置。

第二十六条 市、县国土资源主管部门应当将国有建设用地使用权人闲置土地的信息抄送金融监管等部门。

第二十七条 省级以上国土资源主管部门可以根据情况，对闲置土地情况严重的地区，在土地利用总体规划、土地利用年度计划、建设用地审批、土地供应等方面采取限制新增加建设用地、促进闲置土地开发利用的措施。

仔细看清楚第十四条。

在中国，原始地主是代表全体公民的人民政府。你拿到土地就要签署建设期限的协议，期间你要是搞不定可以适当延期。

但那是如果你始终搞不定，地权是要先罚款，后收回的。

也就是说，中国的“烂尾楼”处在一个这样的状态——它可能是约定建设周期内营建商的咬牙坚持，但一旦超过了预定建设年限，用尽了延期条款，就自动无偿回到了政府手中。

损失由营建商自行吸收。

从土地开发的角度，对土地的所有者——即政府所代表的全体公民——而言，是绝对不存在的。

看上去难看——因为在再次挂牌之前政府一般并不会花钱去拆除原有的建筑，重新平整土地，所以会长期保持一种“烂尾”状态。

风险在于这些营建商欠了银行的钱，主要抵押物就是这些地皮产权和预期中的房屋销售权益。这部分却因为超期而被政府自己收回了。

营建商可以破产了事，只剩下银行的坏账挂在半空中。

但你理解清楚了这个问题，就会知道这个呆坏账的本质和营建无关，而是一个放款问题。

卡死了放款的漏洞，这个问题就不会再扩大。

这期间的私人资本过度冒险的话，归私人资本风险自担。

而国有资本的损失事实上是一过性的，最终是可以冲销的。

这是一个 manageable 的问题。

事实上因为这个土地全民所有制的存在，中国的土地开发效率是制度性的优于欧美。

烂尾从视觉上看上去“壮观”，但实际上问题要比欧美的公共工程的烂尾问题小。

在中国难以出现一“建设”就长达 40 年的公共工程。

你问它烂尾没，没啊，只是在“龟速建设”而已。

但龟速成这样，真的比“烂尾回收重新招拍挂”好吗？

今天一次把这个问题说个透。

烂尾楼问题——甚至整个地方债问题的主要部分——根源中国早期的城镇化需求过于迅猛，以至于银行信贷过于宽松，让很多“房地产商”以超低的、不对称的融资成本拿到了拍地的贷款上。

其实假如这些开发商拿的全是自己的资金——无论是自己掏也罢，拿自己的资产向银行抵押贷款也罢，还是找亲戚朋友借也罢，建设失败，亏的都会是 ta 们自己的钱。

从营建和土地的角度看国民是没有损失的——甚至多少还有些赚头（因为往往至少完成了三通一平之类的基础建设），不可能造成系统性风险。

问题在于，在 90 年-2015 年期间，中国的城镇化需求过于迅猛，远远超过了市场的总资本供给。

说白了，那时候大家都太穷，能担得起这么大风险的人太少。你只有三条路走。

要么，你引进国外资本——全球市场有个好几万亿美元每天在围着地球飞，苦于没有去处。

但那就意味着会出现大量由外资拥有的土地使用权。那首先本质上就是租界、实为丧权辱国，其次会让外资吃掉中国增长的历史性红利里极大的一部分。

这部分也不是完全没有——港资曾经就被开过绿灯。

但这群人说实话烂泥扶不上上墙，是一群低头看不见自己脚尖的近视眼。给了机会 ta 们，但 ta 们不中用。

第二个选择，就是等待市场自己慢慢发育出私有资本来，国资只负责提供杠杆。你自己下注一半、城投集团跟注一半。这样你会对自己的钱负责。

问题是，要 90 年代在所有的地县市找到自己能掏出数十亿、数百亿来“先下一半注”是不现实的。

那时候有个一亿资产对老百姓都算天文数字了。要知道 90 年代中期，普遍的工资还在一两千的级别。一亿，甚至十亿，这是让人抬头看看帽子都会掉的数字。

中国不可能等待市场慢慢的滚雪球。

于是只剩下了第三个选择——必须要对敢作敢为的人提供高杠杆，一配十，一配百，甚至拿你还没拍下来的地来抵押你将来要贷的款。

你先参加拍卖会，只管拍。你只需要支付基本保证金，贷款的事你拍下来再说。拿上一百万两百万，你就可以喊十亿二十亿的价码。你拍下来了，拿拍下来的证书来抵押给我，我就敢放贷给你。

我不担心你房子建不成会卖不出去，也不担心你卖出去了会还不起贷。

这个逻辑是通的，事实也给予了回应。这个逻辑也的确完成了中国的国土资源现代化的历史使命。

但这种经济奇迹的本质，说穿了来自全民所有制这个史无前例的制度魔法。

它是算准了、笃定了、由整个国家机器保证了“肉会烂在锅里”的一次金融杂技。

没有全民所有制，无论你怎么看着眼红，你也无法复刻这个逻辑。

(其实逻辑上还有一种可能，即全国土地归王室的君主制，例如文莱)。

这做法当然和一切 too good to be true 的天才的想法一样，会被人类滥用。

但是恕我直言，尽管看似怨声载道，但人民政府总体上出色的完成了这次历史性的飞跃。

这是人类历史上迄今为止最宏伟的金融操作，无论是规模、还是复杂性，还是成效，远远的超越任何同类。

新华社北京 12 月 21 日电（记者 王优玲）“十三五”时期，我国城市建设发展成就显著，新型城镇化深入推进。截至“十三五”期末，我国城市数量达到 684 个，城市建成区面积达 6.03 万平方公里。

看清楚这个数字，这不是建筑总面积，而是城区面积。

它事实上直接从空气中变出了数以百万亿的资本。

而且基本上还上了。

当前的地方债总规模约 31 万亿人民币，但这并非直接等于坏账，其中相当部分仍然是有效投资。

以这个规模为基准，考虑一下它在毫无资本的前提下抢出来的时间，思考一下它所造成的“严重问题”，是不是真如台媒、西媒所鼓吹的那样“积重难返”、“不堪重负”？

是的，数字“很大”，但在完成了这种规模的成就的人民政府面前，其实属于 100 分考了 95 分。

台媒美媒喊得响，是因为它们只做过 10 分的卷子，丢了 5 分，简直无法想象了。

它们甚至都没见过百分卷。

这个数字，对于理论上一切资产均由公民税收和货币发行产生的政府而言，的确很大。

但是不要忘了，中国政府是全民所有制政府。

它的口袋深不见底。

所以，不要跟着那群不知道自己在说什么的人左摇右摆。

尤其是，

不要在历史的紧要关头下错注。

编辑于 2022-06-30

<https://www.zhihu.com/answer/2552207612>

评论区：

Q: 关键期房出售的风险全部由购房者承担太不合理。

A: 坦率讲，没什么不合理。市场和司法是残酷的。

Q: 就是司法的问题，司法的屁股是歪的。按揭是个三方合同，谁违约谁担责。如果开发商不能按期交房就应该承担违约责任，延期周期内业主有权停止支付按揭费用，有银行向开发商追讨。

A: 不必替购房者担心。

他们学乖快得很。

Q: 可是答主，买到期房烂尾楼的家庭，怪愚昧无知的活该么，是的，的确怪，只是有些为刚需房半生积蓄投入的可怜家庭，也许从此一蹶不振精神分裂抑郁症了呢，哎…还有没有问题的其它解法啊[流泪]

A: 这本来就是赌博，要赌便宜，要下本钱。风险要小，就多等几年。

不能赌赢就不提，赌输就不认。

真正的问题是人们需要教育，意识到有限责任公司所发出的一切要约本质上都是赌局

Q: 的确，是需要教育，无论如何谢谢答主，就是猜想会不会有这样一种可能性，选择烂尾楼的业主，也许有部分连是否在赌博都判断不清楚的，大多数因过于无知才会盲目信任吧，无论信任的主体是谁，等这份信任不敢轻易给予，也许就真正成熟懂得自我保护了吧…

愿那个时候他们还肯学会原谅，肯爱这个世界…

真的好心酸，也好无奈…但还要向阳…

谁让，看见过光。

A: 这没太大办法。

社会规则发生变迁，就会出现很多之前根本以为不存在的巨大风险。

总会有人成为别人的教训。

Q: 看法律确实杜绝了通过囤地捂地来炒地皮的行为，不知道网上传的李嘉诚在大陆靠长期捂地坐等地价上涨后抛售是谣言还是通过了什么巧妙的运作[捂脸]

A: 他们利用早期的不健全，先修个围墙盖两个仓库就算“建设中”。混了很久。

他们的主要贡献是反向刺激了国土局的机构建立和资源法的健全。

Q: 所以博主会推荐一线城市买房吗，半刚需

A: 不做具体建议。

Q: 比较同意，但有一个问题，回到中国当下，目前社会发展到了一定程度，反而房地产过剩，是否应该取消期房，公摊等等呢

A: 为啥要取消？

Q: 过去是没钱，为了加快城镇化速度是需要，现在为什么需要？造更多的房子？生怕大家没房子住了？

A: 期房比现房便宜啊，为啥要剥夺人冒一些险省钱的机会？不愿冒险的人自然就不冒险了。

Q: 可惜的一点是，不管解决了多少泡沫，剩下的泡沫依然是泡沫。泡沫的本质是借债，5块钱配 9995 的空气，拿去投资，最后变成 9995 块钱。表面上看盈利 1998%，实际上还完最后剩下的 5 空气，刚好赔到一分不剩。

花 5 块钱的营销，把标价 9995 块的空气卖到了 9990 块钱。空气的主人当然是赚钱了，卖空气的人从这 9990 里面分到了比较多的一笔。那谁亏了？还想继续卖空气？

A: 学好会计

Q: 我觉得理论我看懂了。

但是希望答主国外的粉丝或者答主有空贴几个国外烂尾楼的例子观摩一下。

A: 就是那些一修好几年“没完工”的项目啊。

只是欧美建设项目少，围挡比较周全，你见怪不怪罢了。

Q: 不知道答主是否同我一样，对党佩服至极？[好奇]

A: 还好吧。

表现固然很好，但这更多的是历史机遇，老天赏饭吃。

更新于 2024/1/31