

Auction Transaction Risk Analysis and Risk Control Countermeasures

Minghao Liu^{1,2}, Xiaoxiong Wen^{1,2}, Min Yuan^{1,2}

¹School of Computer Science and Technology, Chongqing University of Posts and Telecommunications, Chongqing

²Spatial Information System Research Center, Chongqing University of Posts and Telecommunications, Chongqing

Email: liumh@cqupt.edu.cn

Received: Jan. 5th, 2017; accepted: Jan. 22nd, 2017; published: Jan. 25th, 2017

Copyright © 2017 by authors and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

Abstract

In recent years, with the increasing number of legal disputes arising from the real estate exchange, the security needs of the people involved in the housing transaction are also increasingly urgent. In this research, the risk types were combed, and the causes of the risk of real estate transactions were analyzed according to the content and characteristics of each link of activities during transaction process. Based on this, some countermeasures and suggestions were put forward to ensure the security of transactions.

Keywords

Forward Delivery Housing, Transaction Risk, Transaction Security, Transaction Links, Fund Supervision

期房交易风险分析与风险控制对策

刘明皓^{1,2}, 温潇雄^{1,2}, 袁敏^{1,2}

¹重庆邮电大学计算机科学与技术学院, 重庆

²重庆邮电大学空间信息研究中心, 重庆

Email: liumh@cqupt.edu.cn

收稿日期：2017年1月5日；录用日期：2017年1月22日；发布日期：2017年1月25日

摘要

近年来，随着房地产交易所产生的法律纠纷增多，老百姓对涉及房屋交易的安全需求也越来越迫切。本文从期房销售的诸环节入手，以确保交易安全为目标，根据交易前、交易中和交易后每一环节的活动内容与特点，梳理风险来源和类型，分析商品房交易风险的滋生原因。在此基础上，从加强利益攸关方风险管控、加强资金监管、规范交易环节等方面提出确保交易安全的对策与建议。

关键词

期房，交易风险，交易安全，交易环节，资金监管

1. 引言

我国的期房交易制度即商品房预售制度起源于上个世纪 50 年代的香港。中国大陆商品房预售开端于《城市商品房预售管理办法》的实施。近年来，我国房地产市场快速增长，老百姓的住房需求的满足与商品房预售制度的实施密切相关。然而，随着商品房预售制度广泛推行，社会上涉及房屋交易所产生的法律纠纷也越来越多。根据近年来各地统计，预售商品房交易纠纷总体上呈现数量增多、标的增大和复杂化的特点，老百姓对涉及房屋交易的安全需求也越来越迫切。

近年来，学者们从不同角度研究了交易风险产生的原因及风险规避问题。从交易管理角度看，刘宝文(2015)认为在房地产交易管理中，应该从健全相关法律法规、构建房地产信息体系等方面规避风险[1]。杨曦(2013)认为房地产经纪业准入门槛低、对房地产经纪违法行为惩罚力度不够、房地产经纪业监管制度不健全、房地产经纪业公司治理不足是导致交易风险的重要原因[2]。聂家康(2014)建立了房地产电子商务风险评价指标体系，并分别对交易前、中、后如何规避风险提出了自己的看法[3]。学者普遍认为，预售资金监管是规避风险的有效手段，而在监管模式的选择上有不同的意见[4] [5] [6] (吴冰，2008；董芸，2014；张巍，2015)，在实践中各地也采用了不同的监管模式。

本文从期房销售的诸环节入手，以确保交易安全为目标，根据交易前、交易中和交易后每一环节的活动内容与特点，分析风险来源和类型，梳理交易过程中存在问题，试图有的放矢的提出解决方案，为房地产市场健康稳定发展提出对策建议。

2. 期房概念及风险分类

2.1. 期房概念及特性

与现房这种商品房屋形态相比，期房则是指正在建的在将来某个时间才能交付使用的房屋，即购房者预先支付定金或房款时，尚无法取得房地产权证，只是取得了在建房屋将来所有权的买卖行为(张泽峰，2014) [7]。期房交易又叫商品房预售。

商品房预售除了具有一般买卖合同诺成性、双务性、有偿性的特征外，还有出售人的特定性、标的物的非现实存在性、出售行为的公开性等固有特征(严圣艳，2009) [8]。

正是由于期房交易标的物的非现实存在性特征，使得商品房预售交易中预购人的利益具有基于履行权利与义务的未来性、远期性特征。这些特征又相应衍生出期房交易结果的不确定性、法律关系的复杂

性、付款方式的特殊性。

2.2. 交易风险及类型

房地产交易中常见风险有合同风险、法律风险和拆迁风险(潘海亚, 2011) [9], 其中, 法律风险可归纳为产权、资金和中介市场风险(张军, 2014) [10]。其次, 也可从管理、经济、技术、制度和信息方面划分交易安全风险(邓鸿岗, 2005) [11]。根据风险是否可以规避又可分为系统性风险(如政策性风险)和非系统性风险(如借款人信用风险、抵押物风险等)(刘梅, 2012) [12]。

按风险来源与对象, 可以分为交易主体风险、交易对象风险、环境风险[13](王卿, 2009)。交易主体风险是买方、卖方、中介方等交易主体更多由于自身主观原因而导致的风险。交易对象的风险是与房屋有关的风险。环境风险指交易过程的政策环境、经济环节、自然环境和社会文化环境等。按市场主体面临的分析分类分为中介企业风险、购房者风险、开发商、政府管理者等。本文所指风险主要是指购房者在房屋交易过程中面临的各种风险(如财产和资金安全)等。

3. 期房的主要交易环节及风险分析

目前我国其房交易流程通常有以下 5 个主要步骤: 看房选房、认购房屋、签约及备案、支付房款、验收入住。它们分别代表了交易前的房屋预售阶段、交易中的房屋销售阶段和交易后的房屋登记阶段的不同情形。房屋预售阶段的主要环节是看房选房; 房屋销售阶段包括认购房屋、签约及备案、支付房款三环节, 支付房款分现金支付、抵押贷款、公积金贷款等多种情形; 交易后的房屋登记阶段包括验收房屋、产权过户等环节。每一环节有其具体活动和潜在风险类型。

3.1. 看房选房

3.1.1. 活动内容

购房者的活动主要是看房选房、产权调查。做到一看二查三落实, 一看是实地看房源; 二查指查验“五证一照”[14](崔静, 2010)、查开发商的规模和信誉。三落实指实地落实区位、朝向, 落实户型结构、大小、楼层, 落实周边规划、环境和产权状况。这一环节活动的主要特点: (1) 信息量大、专业性强、信息严重不对称; (2) 房地产开发商和购房者占据信息和市场地位不平等, 开发商极度强势和购房者极度弱势; (3) 涉及利益主体多, 购房者容易被开发商或中介诱导, 且开发商或中介为了自身利益, 往往提供虚假信息; (4) 某些具体环节监管缺位, 权威可靠信息缺失。

3.1.2. 风险分析

在看房选房的过程中目前主要风险来源有: (1) 虚假广告: 名不副实、房地产开发企业夸张宣传、伪“特价房”。虚假广告导致价格虚高, 开发商提供的不实信息可能埋下资金、产权方面的潜在风险。(2) 未取得商品房开发资质的房地产开发商, 私自开发商品房向社会销售宣传; (3) 未取得商品房预售许可证或商品房销售许可证(现房)或用虚假证书欺骗消费者从事商品房销售宣传。资质管理不到位, 可能由于开发项目无土地使用证和规划许可证, 导致办两证困难(土地使用权证、房屋所有权证)。(4) 产权信息不公开, 隐瞒产权性质。(5) 非房地产开发企业建设、销售的预售商品房。

3.2. 认购房屋

3.2.1. 活动内容

商品房认购是当前商品房买卖的通常形式。这阶段的主要活动: (1) 定房源, 估价格; (2) 交定金; (3) 签订商品房认购协议书。

从购房者而言，这一阶段可无，但开发商多采取公开或变相植入该环节，在这一环节，买卖双方可以签订商品房认购书。事实上我国的相关法律及政策并没有强制要求购房者必须要签订认购书。从签订商品房认购书的那一刻起，购房者风险就开始产生，并随着整个交易过程进行传播和累积。

3.2.2. 风险分析

商品房认购中存在如下的风险：(1) 无预售许可证签订商品房认购协议书。在签订正式的《商品房买卖合同》之前，买卖双方签订的《商品房认购书》只是一份双方准备签订正式商品房买卖合同的意向契约，不具备房屋买卖合同的法律效力(王勤劳, 2012) [15]。(2) 法律风险。关于《商品房认购书》，目前我国缺少统一的司法实践理论指引，双方当事人的权益处在一种不确定的状态(周丰, 2015) [16]。另外，《商品房认购协议书》的内容不规范。(2) 资金风险。无预售许可证签订商品房认购协议书时或消费者改变主意或开发商更改设计后产生意见分歧导致定金不退或迟迟不退。(3) 商品房认购书约定事项不明，容易被开发商利用，损害购房者的权利；(4) 开发商对认购书中相关文字、术语进行虚假解释。

3.3. 签约及登记备案

3.3.1. 活动内容

期房销售中，购房者与开发商主要签署商品房预售合同，并进行房屋预售合同登记备案。目前，各地都要求进行网上签约及预售合同登记备案。预售合同登记备案制度并不能有效的遏制一房多卖、重复抵押的现象，不具备对抗开发商违背诚实信用原则对合同所登记的物权任意再处分的行为进行限制的能力(刘帅帅, 2015) [17]。

3.3.2. 风险分析

在这一环节中，风险来源有：(1) 开发商在未取得商品房预售许可证的情况下就擅自与购房者签订房屋预售合同；(2) 买卖合同中的房屋(标的物)被房地产开发经营企业设定了抵押，使买受人的权利无法实现；(3) 一房多卖、虚假网签；(4) 合同中针对面积、税费、交付、质量保修、产权证、物业管理、产权担保等条款不明确。

3.4. 支付房款

3.4.1. 活动内容

该阶段包括购房者交有关税费、办理按揭贷款或全部现金支付，这一过程涉及产权抵押和资金监管等问题。按揭贷款指购房者通过支付一定比例首付款，其余部分以拟购买的房产作为抵押，向合作机构申请贷款的行为。购房者需将首付款存到银行监管账户，等银行放款的时候再一起交给卖方。

3.4.2. 风险分析

在这一阶段中主要存在如下风险：(1) 开发商挪用首付款或携款潜逃。(2) 按揭贷款申请不成功，开发商坚持不退还购房者首付款或定金。(3) 开发商获得预售许可后抵押房地产获得融资，同时继续将房屋出售给消费者带来产权风险，或一房几卖。(4) 开发商由于经营管理不善或其他原因导致延期交楼甚至楼盘“烂尾”，致使购房合同无法履行；(5) 开发商用“假按揭”的方式套用银行信用。

3.5. 过户入住

3.5.1. 活动内容

这一阶段的活动包括验收房屋、领入户钥匙、结清账款、产权过户等。目前在交接房屋过程中，购房者通常面临以下问题：(1) 房屋本身的质量问题；(2) 小区的配套设施问题；(3) 小区物业管理单位以

及收费标准有问题等等。

3.5.2. 风险分析

这一阶段存在如下的风险：(1) 开发商延期交房，延期办理产权证；(2) 开发商违反“先验房，再收房”的市场原则。(3) 开发商(或物业)没交给购买人《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。(4) 工程形象进度不佳或存在严重质量问题。(5) 项目实际情况与开发商的承诺严重不符。(6) 质量问题整改不及时、不到位。(7) 开发商对小区规划、房屋设计等单方面做出有较多或重大调整。(8) 前期对降价等问题未作及时处理。

归纳如下，风险主要存在如下类型：(1) 开发商违背市场原则或合同承诺；(2) 房屋本身存在质量问题；(3) 开发商的开发进度或设计规划发生调整未及时告知购房者。

4. 期房交易风险的滋生原因

4.1. 未来性和不确定性是期房交易风险存在的根本原因

在商品房预售模式中，购房者先交定金或房款，开发商后交房屋的特征为开发商融资和转嫁风险创造了条件，这也商品房预售模式是备受青睐的原因。与“一手交钱、一手交货”的现房交易方式相比，期房交易的结果依赖于购房合同约定的权利义务的履行。而期房交易的履行不仅受开发商信用程度、自身经营情况的影响，还受到许多客观因素的制约[18] (于海鹰，2007)。这些风险存在的最根本原因是因为商品房预售制度的未来性和不确定性。

4.2. 预售制度的不完善是期房交易风险存在内在原因

商品房预售制度将开发过程中的风险全部推给购房者和银行，在发展过程中也出现了很多缺陷，具体表现在：

(1) 预售许可准入审查不规范，缺乏有效监管。如商品房开发企业的信用评价、商品房预售专项资金的监管，以及违法预售活动的法律责任等，却没有明确规定。对商品房预售准入许可的颁发缺乏有效监管。

(2) 预售商品房信息披露制度不完善。我国尚未建立完善的商品房交易市场信息披露制度，使得消费者在商品房预售活动中处于被动地位，合法权益无法得到有效保护。在我国关于开发商信息披露的法律法规很不健全，操作性不强。

(3) 对预售资金缺乏监管或监管不力。我国还没有建立全国统一的预售资金监管制度体系；许多城市缺乏对预售资金监管的具体规定和操作方法，无法有效保护预购方的权益。预售资金监管的制度规范还不完善，对资金运行还做不到全过程的监管。同时，也缺少对因监管失职而造成损失的救助手段。

(4) 商品房预售合同登记备案制度不健全。预售登记备案所具有的物权效力不足，相关的司法解释和法律法规并没有赋予商品房预售合同登记备案制度强制执行的权力。因此，在开发商进行预售后抵押、抵押后预售或者是一房多卖时，开发商的违规操作也往往只会受到行政处罚，因此，商品房预售合同登记备案制度无法完全保护预购方的合法权益[19] (曹双，2015)。

(5) 预售活动违法现象严重，预购人维权困难。由于我国房地产市场体系不完善、法制不健全，消费者在利益受损后，却面临着举证困难或缺乏法律依据的问题，维权之路举步维艰[20] (方琳瑜，2016)。

4.3. 交易环境与过程的复杂性是期房风险存在背景原因

从交易环境的安全角度看，我国房地产交易中的风险来自(1) 土地权利复杂与模糊；(2) 房屋产权复杂多样；(3) 土地、房屋的二元登记制度等其他风险(苏颖斌，2010) [21]。

房地产交易过程复杂,面临的风险有合同风险、法律风险、拆迁风险、金融风险等,具体包括:(1)市场环境或政策变化给买受人带来的风险;(2)设计变更给买受人带来的风险;(3)开发商不诚信行为带来的风险;(3)房屋建筑质量问题、面积缩水、配套设施问题;(4)不可抗力造成的风险;(5)购房者弱势地位且购房者维权意识弱、维权难增大了交易风险[22](王纯科,2015);(8)房地产开发企业的破产,其遗留问题给买受人带来的风险。

5. 对策建议

5.1. 加强交易利益攸关方的风险防控

5.1.1. 加强期房开发企业的监管

(1) 建立严格的市场准入与退出机制,提高市场准入门槛。首先,建立严格的资质审查制度。审查过程中要实地勘察,明确其提供资料的真实性,避免开发商利用法律漏洞进入市场,欺诈消费者。其次,完善市场退出检查机制,对退出企业现有业务、资产、诉讼等状况进行检查,避免损害购房者权益。

(2) 实行动态年检制度。监管部门需结合开发企业资质进行年检,定期和不定期的对房地产开发企业开发项目审批文件、配套设施方案及实施、被拆迁居民安置方案等情况进行全面验核。对不按照规定执行的企业,应按照规定给予严厉处罚[23](刘同战,2010)。

(3) 加强开发商信用机制建设。目前急需建立一套以政府引导、行业协会组织、企业参与、社会监督的行之有效的房地产行业信用评价体系,对商品房经营者进行全面、系统、科学的信用信息和信用等级核定管理,惩戒经营者的不诚信行为。

(4) 强化房地产开发质量监管工作。在商品房预售阶段组建业主代表会,对商品房质量进行监督。加强信息公开,强化行政监管力度,形成对建设单位、承包商、监理的有效约束。

5.1.2. 加强房屋交易中介机构的监管

从法律和行业层面完善对房地产中介的监管。可在立法上建立对房地产经纪机构的资质审查程序[24](吴建平,2009),加强经纪人员的从业资格审核(王建,2007)[25]。建立经纪机构市场准入、退出及从业人员监管法律制度。

中介组织活动必须在法律规范范围内活动,同时用行规制约服务行为。行业内成员相互之间具有监督和保护的机能[26](周学勤,2010)。应向行业协会监管和行业自律并行模式转变,合理分配监管角色和职权,明确划分政府部门和行业协会的监管职能[27](代永能,2007)。经纪人员需同时具备良好的专业知识和从业道德素养。

另外,中介市场的健康发展离不开经纪风险防范监管制度的建立,具体包括经纪机构营业保证金和经纪人责任保险制度方面[28](李彦佳,2011)。

5.1.3. 加强银行信贷风险防控

房地产市场涉及金融市场稳定,一定程度上容易造成金融风险,加强对信贷风险防控,可从以下方面着手:

(1) 加强个人信贷业务的监管。首先,监管部门应制定严格的、具有可操作性个人按揭贷款规制,其次,监管部门需要健全住房按揭贷款风险监管机制。加强个人按揭贷款中的购房用途管理,商业银行需要采取严格的贷前审查,同时,避免出现虚假按揭现象,加强对重点环节、客户和机构方面的监管[29](刘庆飞,2010)。

(2) 严格加强房地产企业信贷监管。监管部门应严格监管商业银行信贷投放的结构比例,避免房地产贷款占比过大、结构失衡。商业银行自身主动对房地产贷款风险进行识别、衡量、监测和控制的手段和

能力显著不足。所以监管部门主动加强房地产企业监管极为必要。

(3) 加强房地产信贷创新的监管。监管部门在对金融机构创新业务进行审批的时候,应充分考虑相关的监管机制是否能够到位。监管机构应审慎监管商业银行房地产创新产品,重点加强对房地产创新产品的监管。政府职能部门建立房地产价格失衡预警指标,可以衡量房地产价格的合理价位,必要时采取相应措施,这有助于稳定金融体系。

(4) 设立政策性房贷银行。为保障中低收入者能够获得房贷,国家可设立专门的政策性房贷银行,保障中低收入者的购房需求[30](戴智,2013)。

(5) 政府可在土地政策、信贷政策、税收政策和住房政策等方面采取积极的应对措施。

5.1.4. 建立购房者权益保护机制

为保证购房者权益,还须从多方面完善商品房消费者权益救助机制,具体包括:

(1) 完善商品房消费者权益保护立法。首先,我国应当在《中华人民共和国消费者权益保护法》中承认商品房买受人的消费者地位。其次,完善《城市房地产管理法》、《建筑法》和《建设工程质量管理条例》,扩大商品房质量责任的主体范围,开发商、承建商、设计与勘测单位需共同承担对购房者的一体责任。

(2) 建立风险共担和消费者权益救助机制。政府可设立商品房风险担保基金。当购房者合法权益受到侵犯需要开发商承担违约责任或赔偿时,可使用基金进行及时赔付,维护购房者权益。也可改变现有商品房预售风险的单边承担机制为分散给消费者、银行及房地产开发商一并承担的多边承担机制,降低商品房预售市场的各种商业风险。目前,在我国工程承包人是质量保修唯一主体,商品房质量无法得到根本保障,可将我国商品房工程质量保修制度修正为保修保险制度,以避免保修承担人破产后无人保修的局面。增设独立的商品房消费者权益仲裁庭作为消费者协会下设机构解决商品房消费纠纷。

(3) 完善惩罚性赔偿金制度,建立虚假广告的举报制度。进一步完善惩罚性赔偿金制度,对一房多卖、隐瞒房屋面积误差过大、虚假宣传,以及商品房质量问题等主观恶意较为严重的侵权行为,应当适用惩罚性赔偿(陈玉岩,2010)[31]。规范风险提示,建立虚假广告的举报制度。要求销售商或开发商对购房者在看房选房过程中按要求给予必要的风险提示,并通过必要的宣传,指导购房。

(4) 引入第三方监管机制。成立能代表开发商和购房者利益且获得官方授权的第三方监管机构,配合政府相关部门,维护购房者权益。也可建立由当地购房者组成的“业主团队”在其他业主的维权基金支持下履行跟踪监管活动(殷亚东,2010)[32]。

(5) 完善开发商的信息披露制度。建立商品房预售信息披露制度,建立统一信息管理平台,提供房地产网上信息查询,确保披露信息的真实性、全面性和及时性,为购房者提供安全准确的数据与信息,为政府监管、社会监督等活动提供技术支持,及时采取措施制止预售中的违法现象,降低金融风险,为房地产市场健康发展提出可行的科学建议。购房者可通过国土综合信息网查询开发企业商品房预售许可证信息、楼盘信息。开发商在将预售方案、项目建设信息提交监管部门的同时,需在售楼场所显著位置进行公示。

(6) 强化政府各部门的监管协调,明确其服务职能。需进一步明确监管部门间的职权范围、及市场自身监管之间的界限,转变政府职能,变管理为服务,避免过度干预,充分发挥市场、社会力量的监管作用,实现公共利益最大化。

(7) 充分发挥市场监管作用。房地产开发商需要树立品牌效应,通过品牌效应的释放将提升盈利能力,在日益竞争的市场环境下推动开发商强化守法意识、服务意识。

(8) 提高公众自身法律知识,增强自身维权意识和防范意识。预购者需加强对国家、地方售房政策的

了解。在购置房屋前，可通过政府相关信息发布平台需查询信息、产权调查。在自身合法权益受到侵害时，及时向相关部门反映举报，通过法律途径维护自身合法权益。

5.2. 完善资金监管体系

为完善商品房预售制度、保证购房人的利益、保护金融机构的信贷安全，可从以下方面完善资金监管：

(1) 完善资金监管的相关立法。如《城市商品房预售管理办法》中虽对预售资金监管作了严格的规定，由于缺乏可操作性，导致了较多的商品房预售市场风险。应该进一步完善资金监管的相关立法，明确并具体地规定商品房预售资金监管制度。

(2) 确立资金监管模式，明确监管主体。国内外均有一些成功的、先进的资金监管模式可供借鉴，结合我国市场环境、法律体系制定出符合本地区的资金监管模式。明确各自预售资金监管主体以及相应的监管职责。明确监管部门、银行、监理机构和担保公司的角色和责任，避免单一监管中“一条龙”业务的弊端，做到各司其职，相互制约，确保交易中的资金安全。在实践中，可由银行、监理公司、担保公司等监管主体相互配合进行基本监管，政府部门在此基础上对被监管主体和基本监管主体进行监管。这样既保证预售资金监管质量，又保障监管效率^[33] (王瑞婷，2013)。

(3) 明确监管法律责任，强化监管主体法定地位。明确监管主体针对预售款使用监管不力的法律责任，同时要建立惩罚机制，对开发商的擅自挪用预售款的行为进行惩罚，规范开发商使用预收款的行为。对于监理公司的法定地位，也需进一步强化，为监理公司实施商品房预售资金监管提供强有力的法律支撑。

(4) 规范预售资金监管专用账户管理，建立工程建设资金专项审查机制。商品房预售资金专用账户从设立、最低限额要求、变更及撤销等环节均应纳入严格的资金监管范畴。强化商品房预售资金监管专用账户的资金归集机制，避免资金专用账户“散户流行、专户不专”^[34] (卜晨雷，2015)，确保预售资金专款专用于工程建设，严格审核、控制预售资金使用风险。政府可建立建设资金专项审查机制。开发商每次的预售房项目都要向主管部门申报由银行及其它相关部门提供的企业当时的资本证明，间接地提高了预售房市场的准入门槛，提高了房地长市场主体的整体质量，降低了预售房市场的风险，既降低了监管的难度又保证了监管的效果。

(5) 实施房地产抵押贷款证券化，完善企业融资渠道。实行房地产证券化，拓宽融资渠道，使开发商不借助于预售款也能保证项目工程的循环建设，降低银行的债权风险。

5.3. 规范交易环节，加强过程监管

(1) 进一步完善交易流程，规范交易环节。首先，规范认购的流程、合同，将认购定金纳入资金监管范围。其次，完善预售合同备案机制，加强对房屋买卖合同监管，建立更加全面系统的不动产预告登记效力体系。监管部门通过预售合同备案机制，对《商品房买卖合同》格式进行统一规范，对违反《合同法》或地方相关立法的合同条款或“问题条款”、“霸王条款”，坚决要求开发商予以修改和完善，维护购房者权益。可将预售合同登记备案需要和预告登记制度进行更密切、有效的整合，以使购房者的权益得到全面的保护。另外，进一步完善网签系统，发挥信息系统的作用，提高办事效率，降低交易风险，最大程度地保障交易安全。将预售系统、备案系统和登记系统有效衔接，保证业务工作环环相扣，实现数据共享，防止一房多卖情况发生。

(2) 加强过程的监管。首先，对房地产开发项目的全部环节进行严格监管，对开发商资质审查、预售许可的发放、预售合同规定的权利及义务进行把控，保障各方权益。其次，借助房地产交易系统，建立对各客户开发商的点评机制。

基金项目

重庆市国土房管科技计划项目基金(KJ2015036)。

参考文献 (References)

- [1] 刘宝文. 房地产交易管理中的风险及规避策略分析[J]. 分析研究与探讨, 2015, 9: 254.
- [2] 杨曦. 论我国房地产经纪行为的法律规制[D]: [硕士学位论文]. 长沙: 湖南大学, 2013.
- [3] 聂家康. 房地产电子商务风险控制研究[D]: [硕士学位论文]. 乌鲁木齐: 新疆农业大学, 2014: 30.
- [4] 吴冰. 商品房预售资金监管模式探析[J]. 中国房地产, 2008(5): 23-25.
- [5] 董芸. 我国商品房预售资金监管模式之探析[J]. 现代商业, 2014(17): 110-111.
- [6] 张巍, 韩欢欢. 商品房预售资金监管主体选择标准研究[J]. 建筑经济, 2015, 36(10): 68-71.
- [7] 张泽峰. 商品房交易中的购房者权益保护[D]: [硕士学位论文]. 宁波: 宁波大学, 2014.
- [8] 严圣艳. 信息不对称视角下期房交易的政府规制[J]. 经济论坛, 2009, 449(1): 42-43.
- [9] 潘海亚. 浅谈房地产交易中风险及规避策略[J]. 现代商业, 2011(5): 63.
- [10] 张军, 严峰. 二手房交易的法律风险预防——以乌鲁木齐市沙依巴克区为例[J]. 法制与经济, 2014(372): 86-89.
- [11] 邓鸿岗. 电子商务风险及其防范初探[J]. 商场现代化, 2005(3): 102.
- [12] 刘梅. 住房公积金贷款风险分析及其防范对策[J]. 现代商业, 2012(15): 114-115.
- [13] 王卿. 中介企业二手房交易风险分析与对策研究[D]: [硕士学位论文]. 西安: 西安建筑科技大学, 2009.
- [14] 崔静. 浅析房地产纠纷的成因与相应法律适用[J]. 内蒙古民族大学学报, 2010, 16(6): 74-75.
- [15] 王勤劳. 商品房认购书的性质与法律效力[J]. 企业经济, 2012(5): 188-192.
- [16] 周丰. 论商品房认购书的性质与法律责任承担[D]: [硕士学位论文]. 苏州: 苏州大学, 2015.
- [17] 刘帅帅. 大陆与台湾商品房预售制度比较分析[D]: [硕士学位论文]. 合肥: 安徽建筑大学, 2015: 4.
- [18] 于海鹰, 刘勇. 期房交易的商业风险与法律维权[J]. 建筑管理现代化, 2007, 92(1): 54-56.
- [19] 曹双. 预购方在商品房预售中法律风险研究[D]: [硕士学位论文]. 北京: 中国政法大学, 2015: 10.
- [20] 方琳瑜, 梁鄂. 商品房预售制度的法律问题研究[J]. 齐齐哈尔大学学报(哲学社会科学版), 2016(6): 78-80.
- [21] 苏颖斌. 房地产产权保险法律制度研究[D]: [硕士学位论文]. 重庆: 西南政法大学, 2010: 18-20.
- [22] 王纯科, 王晶. 城镇化转型背景下商品房预售交易风险管控[J]. 长春师范大学学报(自然科学版), 2015(2): 198-200.
- [23] 刘同战, 袁兆春. 房地产开发监管中的若干问题[J]. 山东工商学院学报, 2010, 24(2): 39-43.
- [24] 吴建平. 房地产中介管理立法完善建议[J]. 中国房地产, 2009(2): 39-41.
- [25] 王建. 应前置房地产中介机构的资质审查程序[J]. 中国房地产, 2007(10): 65.
- [26] 周学勤. 中国房地产中介发展现状及调控研究[J]. 江苏商论, 2010(35): 87.
- [27] 代永能. 我国房地产经纪行业的规范管理研究[D]: [硕士学位论文]. 重庆: 重庆大学, 2007: 4.
- [28] 李彦佳. 房地产中介违规行为及其法律规制研究[D]: [硕士学位论文]. 北京: 中国政法大学, 2011: 23.
- [29] 刘庆飞. 我国个人住房贷款监管的立法完善——以美国次贷危机为戒[J]. 河北法学, 2010, 28(7): 129-135.
- [30] 戴智. 房产买卖合同管理中的执行监管机制构建[J]. 中国新技术新产品, 2013(2): 215.
- [31] 陈玉岩. 我国房地产信贷监管现状和对策研究[J]. 开放导报, 2010(05): 99-102.
- [32] 殷亚东, 胡朋宇. 部门配合强化商品房买卖合同监管[J]. 工商行政管理, 2010(11): 40-41.
- [33] 王瑞婷, 王晓博, 吴恺. 我国商品房预售资金监管模式探析——以商品房预售制度再掀存废之争为切入点[J]. 现代商贸工业, 2013, 25(14): 15-17.
- [34] 卜晨雷. 强化预售资金监管以规范商品房交易秩序[J]. 经营者, 2015(5): 166-167.

期刊投稿者将享受如下服务：

1. 投稿前咨询服务 (QQ、微信、邮箱皆可)
2. 为您匹配最合适的期刊
3. 24 小时以内解答您的所有疑问
4. 友好的在线投稿界面
5. 专业的同行评审
6. 知网检索
7. 全网络覆盖式推广您的研究

投稿请点击：<http://www.hanspub.org/Submission.aspx>

期刊邮箱：sd@hanspub.org