

偶然间看到这个问题，个人感觉这个问题应该算是问题质量比较高的了。看过下面的回答，仅仅是分析了安置房先建立好的好处，但是没有从根本上讲述为什么不先建设安置房？借此机会简单谈谈我的观察。

地方政府拆迁安置的流程需要清楚

相比于安置房，直接货币补偿最为简单

第三、我国开发商进行

土地开发的流程相信大家明白的。

简单来说，开发商通过获得的土地使用权向银行进行抵押贷款，获得初期的项目启动资金，然后通过边销售边回款的形式获得利润。这就是为什么预售制销售在我国实行的原因，其根本就是为了解决开发商短期的资金问题，不妨碍城市和项目建设。

如果安置房都建好了再拆迁房子会怎么样？问题不是一般的多

第一、安置房建在哪里？

异地安置无非会增加拆迁难度。

目前来说大多数城中村的安置都是就近安置，就像上面讲的一样拆迁安置区域内，开发商会选择一部分区域进行安置房建设，另一部分区域进行商品房建设，毕竟开发商也要赚钱。如果是异地安置的话，面临的第一个问题就是增加拆迁安置的难度。比如：本身城中村在三环内成熟区域，非得把你给安置到四环甚至五环，你会同意？企业异地安置容易，但是居民异地安置很难。

城中村被夷为平地

第三、房子建设需要周期，时间就是金钱，高负债率是房企的特点。为什么我国有预售制度，其

根本就是在帮助开发商解

决短时间的资金压力问题。

可以说如今以恒大、万科、碧桂园等全国性房企为例，让其取消预售制度，改为现房销售，我相信99%的房地产企业要破产。要知道房地产企业的平均负债率都在70

%以上，如果资金周转稍微慢点仅仅银行贷款利息这项就足以使其陷入困境。万达为什么要急于转型，其中高负债背后的代价就是高利息，这点道理大家要明白。

相比于安置房建设，适当逐步取消预售制度应该是当务之急

因为过去很多年一直实行的预售制度，使得房企的门槛一度很低，很多地方性的开发商本身并不具备完全的开发能力，遇到行情好的时候还能维持运营，但是一旦出现房价稳定或者微跌的情况，销售不顺就会导致烂尾。烂尾楼可以说已经是一种严重的资源浪费，所以适当取消预售制度或者给与预售制度进行改革实在必行。