

保交楼:多部门出台专门措施 多地因城施策



新华社 郑钧天 王优玲

近期,住建部、财政部、人民银行等有关部门出台专门措施,以政策性银行专项借款的方式,支持有需要的城市推进已售逾期难交付的住宅项目建设交付,目前专项工作正在紧张有序地进行中。多地政府因城施策,推动“保交楼、稳民生”,部分停工项目开始复工。

多地设立纾困基金推动复工复产

有关部门强调,“保交楼、稳民生”工作坚持以人民为中心的发展思想,坚持法治化、市场化原则,压实企业自救主体责任,落实地方政府属地责任,切实维护购房人合法权益。

近日,郑州市房地产纾困基金设立运作方案对外发布,该基金规模暂定为100亿元,纾困项目限定为未来销售收入能够覆盖项目投资的存量房地产项目,明确了纾困项目的四种开发模式,即棚改统贷统还、收并购、破产重组和保租房模式。

在武汉,中国建设银行拟以湖北省为试点,设立300亿元的纾困基金,用于收购问题项目并改建为公租房。南宁市成立平稳房地产基金,首期规模30亿元。

值得关注的是,除地方政府外,资产管理公司也开始加速入场。继中国华融与阳光集团签署纾困重组协议后,中南控股与江苏资产8月10日宣布合作纾困。根据协议,江苏资产或其指定主体与中南控股或其指

定主体共同设立规模20亿元、存续期3年的基金,用于中南控股及关联方投资的项目合作,包括存量债务重组、现有项目续建等。

此外,长城资产披露,上半年已与12家房企开展多轮对接,对意向纾困项目资产深入研判,部分项目已成功落地或批复出资;信达资产首单纾困项目也于7月成功落地。

在各地政府、金融机构及房企合力推进之下,目前已多个停工楼盘传出复工消息。

多项目试水 “金融机构接管+委托共建”模式

目前,不少停工项目通过金融机构接管、债权人收购、拍卖债权、合作方托管等方式盘活,实现了保交楼。

克而瑞研究中心发布调查报告显示,恒大集团陆续与光大信托、五矿信托等多家信托公司签署协议,将部分城市项目剥离给信托公司,信托公司则向项目公司注入资金以保障项目后续开发建设。债权人中信集团收购了佳兆业在深圳市的4个项目,总货值约500

亿元。无锡市翠竹房地产开发有限公司在阿里拍卖平台转让债权,以期尽快引入投资人续建。

业内人士认为,从实践来看,“金融机构接管+委托共建”模式促进了问题项目的有序出清。以信达资产纾困房企的首个成功落地项目——广州南沙“悦伴湾”为例,该项目由信达折价收购项目债权,深圳华建提供增量资金借款,信达地产进场操盘代建,对项目实行资金全封闭管理。

在广东广州、云南昆明、江苏江阴等地,金融机构也通过引入共建商来盘活停工项目。广州百筑公司的百晟广场是广州市中院裁定的首例重整项目,因资金链断裂被法院查封。在广州市中院的调停下,各债权人就项目债务及偿还方式达成一致,引入重启资金,由蓝绿双城作为资产管理方负责开发续建和市场重新定位,以实现有品质的交付,保障了各债权人的权益。

有关部门表示,房地产企业作为保交楼的责任主体,积极处置资产、多方筹措资金,努力完成保交楼任务。地方政府为了防范房地产企业风险外溢,切实承担“保交楼、稳民生”的属地责任,帮助企业做好保交楼工作。目前,在各方共同努力下,各地保交楼工作取得积极进展,但仍然存在资金压力。

蓝绿双城控股集团董事长曹舟南表示,绝大多数纾困项目需要启动资金,蓝绿双城已经联合金融机构成立了一期18亿元的纾困专项基金,用于复工复产。

需综合分类施策

目前,各地楼盘停工原因较为复杂。除设立房地产专项纾困基金之外,多地还通过成立专班、返还土地款、优化预售资金监管等措施,督促停工楼盘续建。

在苏州,停工项目所在区域的街道办事处与区级职能部门联合成立工作组入驻项目现场,督促项目尽早复工,监督项目工程质量,落实“一楼一策一专班”。在重庆,有关部门成立房地产问题项目风险化解处置小组,安排专班跟进项目建设进度,并对项目账户资金封闭管理。

“每个楼盘不一样,具体情况实际上非常复杂,建议各地‘一楼一策’差别化处理。”易居企业集团CEO丁祖昱认为,当务之急是在短期内快速给市场与企业注入流动性,问题项目要全力盘活,首先仍需启动资金。

曹舟南认为,部分房企虽然现金流出现问题,但资产仍在,并非资不抵债。地方政府可以通过纾困基金回购土地,相当于政府再次收储,房企获得“救命钱”,达到双赢的效果。

一家房企负责人说,房企虽然面临流动性压力,但是手里依旧有大量资产,建议监管部门鼓励银行开放有抵押融资,缓解房企资金困境和行业交付难题。

有关部门表示,将坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署,牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,稳妥实施房地产长效机制,抓紧完善相关制度和政策工具箱,探索新的发展模式,持续整顿规范房地产市场秩序,营造守法诚信、风清气正的市场环境,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

固水库、延管网、治河流

浙江水利民生项目发挥抗旱防台风积极作用

新华社 黄筱

“台风‘梅花’正面登陆浙江,水库、海塘等一批水利民生工程发挥积极作用,筑起防御台风的安全防线。”浙江省水利厅民生实事专班负责人俞飚说,先是经历夏季高温干旱,入秋后又迎战两次台风,今年浙江水利累计完成的2753个民生实事项目,在防台保供、抗旱稳粮上发挥重要作用。

2022年夏天,浙江多地持续高温。在杭州市淳安县界首乡周源村,种粮大户周军京每天都要登上水库大坝,看一看水稻长势。今年年初他刚刚承包下村里的120亩稻田,打算大干一场。

“水利是农业的命根子。今年全靠梅峰水库,这‘良田’才能真正变成‘粮田’。”周军京介绍,这百亩农田本来是林地,刚刚退林还耕,以水养田对这类农田尤其重要,旱情刚露苗头时,水库管理部门就为农户们铺设了专门的灌溉用水管道,24小时保障灌溉,现在水稻长势很好。

梅峰水库以往由于渗漏,夏秋冬季经常蓄水不足。淳

安县千岛湖生态综合保护局副局长杨约顺表示,今年5月梅峰水库完成了除险加固,水库蓄水从之前最高8米提高到现在的12米,库容达到11.3万立方米。

和周军京一样,湖州市南浔区窑里村的种粮大户邱云红每天也要去田间巡视。“今年村里新改造了机埠,排灌更有效率了,有了充足水源,水稻能高产。”邱云红说。

当地村干部介绍,机埠投入使用后,1400多亩田地顺利度过今年的干旱,预计助力田地亩产效益增加15%以上。

窑里村过去是湖州市安吉县出了名的“缺水村”,距离县城近30公里,全村有700多户2000多人。以前村民喝的是山泉水和地下井水。

今年该村的供水管网改造被纳入了民生实事,政府投资900多万元,把县城供水管网延伸50公里,铺到家家户户,村民都喝上了县城的自来水。

从天然水源,到2019年单村供水站,再到今年纳入城镇管网,窑里村的村民见证了农村集体经济形态的变化。窑里村党支部书记陈超说:“以前是因水受困,现在解决了

水的问题,村里放开手脚大搞休闲旅游,农家乐开了22家,民宿有500多间客房,今年1至8月全村人均收入达到4.3万元,旅游经济占了村集体收入的一半,让我们享受到水的红利。”

同样因水走出一条新路子的还有湖州市长兴县小沉渎村。这里紧挨太湖,是历史上太湖水产交易最为繁忙的商埠之一,20世纪90年代因为生活垃圾堆积和企业排污等,泗安塘日渐变成断头河,水环境越来越差。

自从中小河流综合整治列入民生实事项目,今年当地政府投资1500多万元,启动小沉渎村泗安塘流域综合治理工程,既加大河道清淤疏浚,又建起了景观桥、栈道。8月底,环绕小沉渎村的河道恢复了与太湖的活水互通,河道功能从传统的行洪排涝、灌溉蓄水、出行道路,慢慢发展成为沿太湖的风景旅游带。2022年1月至8月小沉渎村集体经济经营性收入超150万元,是上一年全年收入的179%。

据了解,浙江水利部门还利用数字化方式加强项目清单化管理,实时公布民生实事进度。