

稳民生提信心

“保交楼”攻坚

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

事关民生稳定与市场信心修复,自中央政治局会议首次提及以来,保交楼正成为各地房地产市场的一项重要基调。为预防相关风险,“交房即交证”、持续优化预售资金监管等也日益成为各地政策调整的重要方向。

据《中国经营报》记者不完全统计,目前已有郑州、武汉、天津、

南京、苏州、重庆、遂宁、赣州、咸阳、济南等地出台政策举措促进房地产项目尽快落地建设与按期完工,相关举措涉及成立房地产专项纾困基金、成立专项工作组、建立“一对一”帮扶机制等。

多位专家认为,推动保交楼、稳民生,关键是压实地方政府的主体责任,途径是用足用好政策工具箱,相关方案或工具目前并没有成熟的模式套用,还需各地

探索推进。

“我们认为各地政府将全面落实保交楼、稳民生,更多城市或将效仿郑州成立纾困基金,更多金融机构也将积极纾困出险房企、盘活不良资产。”克而瑞研究中心副总经理杨科伟认为,保交楼将于各地全面推进,问题项目复工有望加速推进,稳民生的同时也有助于提振市场信心,缓解市场观望情绪。

稳民生

“稳定房地产的工作重点开始发生变化,从之前的防风险与稳市场,转移到稳市场、防风险与稳民生并重。”

保交楼工作首先关系到民生稳定,近期相关工作的多次定调均与稳民生密切相关。

如银保监会此前多次表示要积极加强与住建部、人民银行等部门的协同配合,支持地方更加有力推动“保交楼、保民生、保稳定”工作。不久前召开的中央政治局会议也明确要压实地方政府责任,保交楼、稳民生。

“稳定房地产的工作重点开始发生变化,从之前的防风险与稳市场,转移到稳市场、防风险与稳民生并重。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,房地产风险释放目前从房地产企业蔓延至下游民生保障领域的趋势,稳民生也随之占据房地产管理工作的首位。

“目前,保交楼政策主要是不希望市场上一些交付风险传导到金融系统,确保保交楼也能够保障民生。”中国房地产数据研究院院长陈晟认为,保交楼工作符合房地产稳定性要求,对民生保障也发挥着重要作用。

多位专家认为,保交楼、稳民



保交楼正成为各地一项重要举措。图为上海一小区新建成居民楼。

新华社图

生,关键还是要压实地方政府责任,在政策工具箱方面探索切实举措。

“推动保交楼、稳民生,关键是压实地方政府的主体责任,途径是用足用好政策工具箱。”李宇嘉认为,处置房地产风险释放的相关举措在效果上还有待提升,对于保交楼工作,目前并无成熟的模式套用,还有待各地探索推进,要推进“一盘一策”,做到谁的问题和责任谁担。

“当前稳民生至关重要,解决问题的核心是推动项目保交楼。”

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静认为,保交楼工作需要政府监管部门、金融机构、企业共同发力、协同推进、适当让利,保障项目顺利复工并完成交付,尤其是地方政府更需切实承担起“保交楼”责任,积极作为、调动各种资源给予支持。

陈晟也认为,相关项目各主体要捋清项目资产与负债情况,针对项目不同情况采取不同的举措,如采购或建设保障性住房等,确保楼盘交付并促进企业进入正常经营状态。

稳市场

除专项纾困基金外,苏州、重庆等地还成立专项工作组,对相关项目实施专项管理以促进保交楼工作。

实际上,保交楼近来已引发各方关注,多地已开始探索诸如成立房地产专项纾困基金、成立专项工作组、建立“一对一”帮扶机制等具体举措。

如郑州、武汉与南宁等地在专项纾困基金方面进行探索,其中郑州由中心城市基金下设立纾困专项资金,规模暂定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,原则上纾困专项资金出资比例不高于30%。另据媒体报道,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。

“郑州还进一步明确了解纾困项目的4种开发模式,涉及棚改统贷统还、收并购、破产重整和保租房。”杨科伟表示,郑州在专项纾

困基金方面的探索值得关注,其明确的4种开发模式中,棚改统贷还是由政府指定一家融资平台统一向国开行申请棚改贷款额度,投入到各个问题项目后,再由融资平台统筹安排偿还资金;收并购主要针对资产大于负债的项目;破产重整主要针对那些体量大、债务债权复杂、后续投资资金较多、工程建设及销售都存在问题的项目;保租房则主要针对那些销售困难、后期交付无法保证的项目。

除专项纾困基金外,苏州、重庆等地还成立专项工作组,对相关项目实施专项管理以促进保交楼工作;赣州等地则决定收购部分未动工地块,根据施工进度返还相关土地出让金用于项目施工建设;咸阳与遂宁等地则探索建立“一对

一”帮扶制度。

“房企也在积极开展‘自救’,采取如集团引进信托公司接管项目公司,债权人收购出险企业优质项目,拍卖项目公司债权引入投资方,合作开发项目由资金方接管等多项举措保交楼。”杨科伟表示,除地方政府外,房企与金融机构等都在力促保交楼,预计未来将有更多金融机构积极纾困出险房企、盘活不良资产,以期化解房地产市场风险,促进问题房企有序出清。

除压实地方政府责任外,打通各主体间资金循环也可能成为相关工作的重要方向。

“我们认为,后续房地产政策的重点,在于打通中央与地方、地方政府、银行、开发商之间的资金循环,为‘保交楼、稳民生’提供支持。”中泰证券首席分析师杨畅称。

稳信心

李宇嘉表示,当前房地产市场稳定与保交楼工作事关市场预期与风险预期,更多要从供给端着手解决。

保交楼工作不仅关乎民生稳定,对于房地产市场稳定与信心修复同样至关重要。

“形势已经很明朗了,当前市场下行主因并非需求端政策纾困不足,而是供给端冲击持续存在,恶化了市场和风险预期。”李宇嘉表示,当前房地产市场稳定与保交楼工作事关市场预期与风险预期,更多要从供给端着手解决。

实际上,除解决当前项目面临的问题外,多地还在预防相关风险方面下功夫,涉及实施“交房即交证”,强化预售资金监管等举措。

在“交房即交证”方面,目前至少已有湖南、安徽、天津、河北、甘肃、新疆、云南、河南、成都、西安以及大理等多省市明确要加快推进相关工作。其中,河南省自然资源厅、省发改委等13个部门日前联合发文明确,自2023年1月1日起,河南省所有城镇规划范围内新取得国有建设

用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”。

在强化预售资金监管方面,近期已有西安、沧州、长沙、绍兴、九江以及东莞等城市发布相关政策举措,从落实银行监管责任、系统检测预售资金额度、建立台账等方式保证资金监管的有效性。如长沙市住建局日前出台政策要求对预售资金流向进行全程监管,对项目工程建设款实施重点监管,保证资金“留在项目、留在当地”,优先用于项目建设,保障房地产项目竣工验收。

“商品房预售资金监管既要保证项目按期交房不烂尾,又要防止过度监管引发和加剧房企的流动性压力。”IPG中国首席经济学家柏文喜表示,当前我国预售资金监管制度存在较为严重的监管不到位,相关监管实际上仍处于边执行边完善与优化之中。

柏文喜还表示,预售制度对我国房地产业发展起到加大房企开发资金来源和加快资金周转,促进房地产行业开发建设效率的作用。房地产探索新发展模式背景下,相关制度将会促进房企和行业向适度去杠杆、降负债和向财务稳健、企业安全运行,讲求发展质量以及可持续发展的良性循环方向逐步转型。

“发展是解决问题最好的办法,房地产调控政策仍需继续发力。”陈文静认为,当前房地产市场仍处于深度调整阶段,需求端要继续因城施策加大政策优化力度,给予地方政府更大自主权,降低购房门槛和购房成本,如二线城市进一步优化限购、限贷、限售等政策,特别是“认房认贷”政策放松将有助于改善性住房需求释放,而更多三四线城市或全面取消行政限制性政策,促进合理住房需求释放,促进房地产市场平稳健康发展。

经营成就价值
中国经营报
CHINA BUSINESS JOURNAL

清凉计划

August 带你爽一夏!

活动时间: 2022.8.1-8.24

SALES

全店满200减20,满400减40,部分产品折上折!

《中国经营报》全年



原价: ¥240

折后价: ¥ 218

《商学院》全年



原价: ¥400

折后价: ¥ 399

《商学院》系列丛书



原价: ¥310.8

折后价: ¥ 208

《商学院》电子刊



原价: ¥120

折后价: ¥ 102



扫码了解活动详情