"保交楼"显现成效 政策支持撬动市场信心

本报记者 余燕明 北京报道

全国多地"保交楼"工作开始 显现成效。

日前,据《中国经营报》记者从 湖南省住建厅获悉,常德市奥园· 營景湾小区一期首批636套房屋实 现交付。这是国家"保交楼"专项 借款下达以来,湖南省"保交楼"项 目中首个正式交房的楼盘。

今年8月,住建部、财政部、央 行等有关部门出台措施,完善政策 工具箱,通过政策性银行专项借款 方式,支持全国各地已售逾期难交 付住宅项目建设交付。今年9月下 旬,国家开发银行已向辽宁省沈阳 市支付全国首笔"保交楼"专项借 款,支持辽宁"保交楼"项目。

短短一个多月,作为国家"保交楼"专项借款的支持项目,常德市奥园·誉景湾小区一期首批636套房屋就得以实现交付。

最近,河南周口的申女士,买下 了中心城区一外楼盘预售的面积为 127平方米的商品住宅。这也是该 楼盘的销售顾问胡兵(化名)在本月 卖出去的第7套房子。据胡兵介绍, 申女士购买的这个楼盘,属于河南 周口首批"保交楼"项目,目前预售 进度已经达到八成左右,按照当前 的市场热度,在正式交付之前,估计 还会产生更多的成交。

惠營评级企业研究董事沈家 超表示,房企能否如期保质交房, 依然是消费者购买期房的主要担 忧。房企延期交房可能会继续抑 制消费者购买新房的意愿。当前解决"保交付"问题的措施,如政策性银行提供专项贷款、商业银行成立房地产纾困基金为停工项目提供建设资金,一定程度上有所帮助。

现阶段,随着国家政策性银行 发放专项借款等"保交楼"工作加速推进及成效显现,市场各方主体 的信心开始有所恢复,有助于促进 房地产业实现良性循环和平稳健 康发展。

"保交楼"项目顺利交房

位于常德市的奥园·誉景湾小区一期首批636套商品住宅,成了国家"保交楼"专项借款资金下达以来,湖南省"保交楼"项目中首个正式交房的楼盘。

住建部、财政部、央行等有关部门在今年8月出台措施,通过政策性银行专项借款方式,支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。

据悉,此次专项借款精准聚焦"保交楼、稳民生",严格限定用于已售、逾期、难交付的住宅项目建设交付,实行封闭运行、专款专用。通过政策性银行专项借款撬动、银行贷款跟进,支持已售逾期难交付住宅项目建设交付,维护购房人合法权益,维护社会稳定大局。

位于常德市的奥园·誉景湾小区一期首批636套商品住宅,成为了国家"保交楼"专项借款资金下达以来,湖南省"保交楼"项目中首个正式交房的楼盘。

据记者了解,湖南常德奥市园· 營景湾小区于2018年开发建设,从 去年底开始,受房地产市场大环境 影响和开发企业自身资金短缺等原 因,项目工程建设时断时续,原定于 今年3月底交付的636套商品住宅 一拖再拖,购房业主忧心忡忡。

为了实现"保交楼、稳民生"目标,常德市委、市政府多措并举、多点发力,比如成立工作专班,紧盯目标任务实行"一对一"督导;针对开发企业反映的现实困难,协商水电

气等部门提供垫资;聚焦风险防范 化解,强化预售资金管理和工程款 支付等。特别是国家"保交楼"专项 借款资金下达以后,当地政府在第 一时间拨付至项目,有效缓解了开 发企业资金短缺的燃眉之急,对推 动复工复产、实现交房目标起到了 至关重要的作用。

常德市这些富有成效的做法,已 经在辖区内其他"保交楼"项目上推 广施行。当地通过资金资产重点管 控、全力保障农民工工资支付等方 式,全方位加大对风险隐患项目的监 督、研判、管控,助力房地产市场平稳 健康发展和经济社会和谐稳定。

据了解,随着国家"保交楼"专项借款资金的落地使用,湖南省大部分房地产风险项目已经全面复工复产,后续将有大批房屋实现交付,"保交楼、稳民生"工作取得实质性进展。

今年10月中旬,河南省周口市 首批"保交楼"专项借款已全部拨付 到"保交楼"项目,所有项目均已实 现复工复产。上述申女士购买的位 于周口市中心城区的这个楼盘,就 属于当地首批"保交楼"项目,重启 恢复预售以后,将能够实现项目的 正常运转和建设交付。



全国多地"保交楼"工作开始显现成效。图为11月5日湖北襄阳举行的双放心住房建设成就展上,市民在展板前参观。 视觉中国/图

据记者了解,周口市当地政府高度重视"保交楼、稳民生"和专项借款工作,成立了工作专班,部分楼盘项目制定完善了"一楼一策一专班一银行"方案,商业银行等金融机构积极跟进,针对"保交楼"工作推出了一批创新性金融产品,对具有发展潜力的房企逐步开放政策和资金支持,推动"保交楼"工作多项举措加速落地。

一家全国性典型房企华北地区负责人向记者表示,"保交楼"专项借款也许金额不大,但对项目重启十分关键,特别是能够有效地起到撬动市场信心的杠杆作用,购房者对"保交楼"项目会理解成政府增信背书,减轻了对预售项目如期保质交付问题的担忧。而实际上由于政府对专项借款的严格监管,保证了资金精准用于"保交楼"工作。

多措并举加大保障力度

今年,很多房企把注意力转到"保交楼"工作上。

今年,"保交楼、保民生、保稳定"已经成为全国各地住建工作的首要目标,以法治化、市场化为原则,防范化解房地产市场风险,切实维护购房群众合法权益,维护社会稳定大局。

日前,安徽省住建厅相关负责人在赶赴淮南市调研工作时强调,要高度重视房地产项目"保交楼"工作,强化政企联动,压实企业主体责任,落实落细政策措施,在确保施工安全、项目质量的前提下,高效精准服务企业,加快"保交楼"工作进度,切实维护购房者合法权益,促进房地产市场平稳健康发展。

同时,安徽省住建厅下发了一份《关于统筹高效做好当前阶段疫情防控和建筑业平稳发展工作的紧急通知》,要求各地在落实各地精准防控的前提条件下,最大限度保障建筑业企业正常经营和施工现场有序施工,严禁采取"一刀切"的简单方式对施工现场"一停了之"。拟近期复工的施工现场要做好疫情防控,在确保各项防控措施到位后,及时复工复产。

一位房地产研究机构人士 指出,这对当地房地产市场"保交 楼"工作有了更大力度的政策保 障,促进停工项目的复工复产。

目前,郑州市"保交楼、稳民生、促发展"专项行动已取得了重要阶段性成果。根据当地政府在今年10月上旬发布的官方信息,郑州全市排查出了147个已售停工、半停工商品住宅项目中,有145个项目实现了全面、实质性复工,其他2个未复工的项目也已经确定了化解路线。

今年9月,郑州市印发了《"大干30天,确保全市停工楼盘全面复工"保交楼专项行动实施方案》,由此开展了强力攻坚"保交楼"专项行动,在短短一个月时间内,郑州通过全市多部门协同,

打出解决实际问题的组合拳。

其中,郑州住房保障系统积极申请国家"保交楼"专项借款,获得首批70亿元专项借款资金支持,是全国争取到"保交楼"专项借款支持最多的城市,目前70亿元专项借款已经足额拨付至具体项目的政府监管账户。

郑州开展的"'大干30天,确保全市停工楼盘全面复工'保交楼专项行动",在短期内取得了重要阶段性成果,这也让其他城市在推进"保交楼"工作上开始效仿跟进,以期更快显现成效。

近日,南昌市青山湖区召开 了青山湖区"大干30天"保交楼 攻坚行动工作调度会,有关负责 人要求强力攻坚,切实防范化解 房地产市场风险。坚持问题导 向,强化部门联动,坚持定期调 度会商,及时研究解决工作中存 在的问题困难,确保"保交楼"工 作取得积极进展。要压实企业 主体责任,进一步强化督导检 查,及时掌握工程进展和施工动 态,确保项目加快建设、尽快交 房,切实维护群众合法权益和社 会大局稳定。

上述房地产研究机构人士表示,房地产市场的复苏企稳,关键在于"保交楼"。今年,很多房企在销售、融资上都面临着巨大困难,但它们都在努力把注意力转到"保交楼"工作上。部分已售商品住宅项目因资金周转困难而停工或逾期交付,政策性银行专项借款发挥了撬动作用,银行贷款跟进,正在帮助楼盘项目走出当前困境,从停滞的状态下尽快运转起来。

"房地产市场本身就具有周期性,尽管当前仍处于下行周期,但我们看到在各方共同努力下,各地'保交楼'工作取得了积极进展和阶段性成效,有助于购房者信心恢复,轮动楼市更快实现企稳复苏。"这位房地产研究机构人士说。

