

“保交楼”支持力度再加码

| | | | | | |
|---|--|---|---|---------------------------------|---|
| 本报记者 吴静 卢志坤 北京报道 | 三季度以来,中央和地方纷纷出台相应纾困举措。政策性银行设立2000亿元“保交楼”专项借款,各地自主设立纾困基金,积极推进楼盘复工并提振楼市信心。 | 《中国经营报》记者梳理了解到,进入11月,政策对于“保交楼”的支持力度再次升级。中国人民银行和银保监会联合 | 发布“金融16条”支持房地产平稳健康发展,强调积极做好“保交楼”金融服务,鼓励金融机构提供配套融资支持。此外,一系列对优质房企融资支持的措 | 施加速落地,企业流动性获得改善,为承担“保交楼”义务提供保障。 | 统计局数据显示,截至10月份,全国房屋竣工面积已连续三个月降幅收窄,10月单月环比增长41.5%。业内预计,伴随着“保交楼”相关政策和资金持续落地,行业交付力将持续提升。 |
| 自今年7月28日中央政治局会议定调后,“保交楼、稳民生”已成为房地产行业重要议题。 | | | | | |

专项借款取得阶段性进展

今年8月,住建部、财政部、中国人民银行等有关部门针对“保交楼”问题出台举措,通过政策性银行设立2000亿元专项借款,支持全国已售逾期交付的住宅项目完成建设交付。

11月底,河南省漯河市首批“保交楼”项目之一——天润府的业主们顺利拿到房本,此前因担心新房烂尾而一直悬着的心终于落得踏实。

据了解,这是河南省首批“保交楼”项目中第一个实现“交房即办证”的项目。项目在获得“保交楼”专项借款资金后,短短50天就完成了竣工备案。

此前,为了完成“保交楼、稳民生”工作,漯河市专门成立了“保交楼”工作专班。工作专班的一项重要任务即是筛选整理上报“保交楼”项目,积极争取国家专项借款。据了解,漯河全市第一批共有22个项目(共9200套房屋)获得国家专项借款。

当地“保交楼”工作专班对外表示,22个借款项目已于10月初全面复工。截至11月24日,22个项目申请的9.2亿元“保交楼”资金,累计拨付使用资金约1.6亿元。

今年8月,住建部、财政部、中国人民银行等有关部门针对“保交楼”问题出台举措,通过政策性银行设立2000亿元专项借款,支持全国已售逾期交付的住宅项目完成建设交付,前两年利率为2.8%。据了解,专项借款采取城市统借统还模式,由各地政

府先行统计,再逐级上报申请相应借款额度。

从9月开始,陆续有郑州、沈阳等地获得专项借款,对当地“保交楼”起到了积极作用。11月22日召开的国务院常务会议再次强调,要推进“保交楼”专项借款尽快全面落到项目,激励商业银行新发放“保交楼”贷款,加快项目建设和交付。根据银保监会对外披露的信息,截至目前,“保交楼”专项借款工作已取得阶段性进展,专项借款资金已基本投放至项目,资金投入带动形成一批实物工作量,有效促进了项目建设交付。

除了专项借款之外,对于“保交楼”的金融支持力度再次升级。11月21日,在中国人民银行、银保监会联合召开的全国性商业银行信贷工作座谈会上,中国人民银行副行长潘功胜介绍,在前期推出的“保交楼”专项借款的基础上,人民银行将于2023年3月31日前,面向6家商业银行推出2000亿元“保交楼”贷款支持计划,为商业银行提供零成本资金,以鼓励其支持“保交楼”工作。

2000亿元无息贷款支持范围包括两个方面:一是为“保交楼”专项纾困政策提供配套融资;二是推动化解未交楼个人住房贷款

风险,支持已售出、但逾期未交付,并经过金融管理部门认定的项目加快建设交付。

11月23日,中国人民银行官网发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》(即“金融16条”),其中明确提出要积极做好“保交楼”金融服务,鼓励金融机构提供配套融资支持。在专项借款支持项目明确债权债务安排、专项借款和新增配套融资司法保障后,鼓励金融机构特别是项目个人住房贷款的主融资商业银行或其牵头组建的银团,按照市场化、法治化原则,为专项借款支持项目提供新增配套融资支持,推动化解未交楼个人住房贷款风险。

据了解,监管部门有意鼓励金融机构为两类项目提供新增配套融资支持:一是剩余货值销售,回款能够同时覆盖专项借款和新增配套融资的项目;二是剩余回款无法同时覆盖专项借款和新增配套融资,但已明确新增配套融资和专项借款配套机制安排,并落实还款来源的楼盘。

目前,该结构性政策工具具体操作方案正在向商业银行征求意见,并将于近期推出,以推动“保交楼”工作加快落实。

房企流动性获持续支持

监管部门明确提出要引导募集资金用于政策支持的房地产业务。

值得注意的是,自11月以来,地产纾困政策更加向房企主体倾斜,业内认为这一思路较之前有明显调整。

11月14日,银保监会、住建部与中国人民银行联合发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》,允许商业银行按市场化、法治化原则,在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等基础上进行自主决策,与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。

广东城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,保函置换预售资金适用于未售、未开发项目。“后续再加上专项借款、纾困基金以及配套融资等,将未售乃至未开发的部分动起来、循环起来,源头活水能四两拨千斤,从而实现整个项目的循环。如果在政府牵头下,同一城市内能将进度不同的各个项目协调起来,甚至能将项目之间、城市之间、省级之间联动起来,资金盘活和‘保交楼’的效果会更好。”

在房企融资方面,11月8日,中国银行间市场交易商协会发布消息,提出要继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具(“第二支箭”),支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资,预计总支持规模2500亿元(后续可扩容)。截至

目前,中国银行间市场交易商协会受理融资规模近千亿元,近百家民营房企申请。11月29日,龙湖集团20亿元中期票据完成簿记登记,民企债券融资支持工具首单成功发行。

11月28日晚,证监会在房地产领域推出“第三支箭”,对房企股权融资政策进行调整优化,主要包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资,恢复上市房企和涉房上市公司再融资,调整完善房地产企业境外上市政策(H股与A股政策保持一致),进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用。

此前,出险房企涉及的金融投资机构、投资者、地产在建项目、上下游建筑企业、施工单位以及供应商非常多。根据中指研究院此前的调查,针对交付问题,多数房企指出,合作方或自身遭遇流动性问题,是导致项目进展停滞或停工的一项重要影响因素。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水指出,“第三支箭”的落地,将缓解房企流动性紧张局面,防范房企风险继续扩大。预计后续未出险民营房企将是再融资的主力。

据了解,监管部门对于恢复上市房企及涉房上市企业再融资,明确提出要引导募集资金用于政策支持的房地产业务,包括与“保交

楼、稳民生”相关的房地产项目,经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设。

近期,包括六大行在内的10余家银行已与30多家房企签署战略合作协议,截至11月30日已公布的数据,银行给予房企意向性融资总额已超过2万亿元。据了解,这些意向性授信额度投向基本一致,涵盖房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、房地产项目并购融资、保函置换预售监管资金、债券承销与投资、供应链融资等业务,均为“金融16条”的重点支持方向。

多家券商研报指出,当前的纾困思路已经从“救项目”扩展到了“稳房企”,随着对优质房企融资支持的加速落地,房企流动性将得到改善,从而更好地承担“保交楼”责任。

统计局数据显示,今年1~10月,全国房屋竣工面积46565万平方米,同比下降18.7%,其中,住宅竣工面积33771万平方米,下降18.5%。虽然同比仍是下降趋势,但下降幅度已经连续三个月收窄。其中,10月份单月房屋竣工面积为5686万平方米,较9月份环比增长41.51%。业内认为,伴随着“保交楼”相关政策和资金持续到位,后续房屋竣工面积将有望延续修复态势。

成都双流区“放管服”改革升级 营商环境激活市场动力

本报记者 党鹏 陈雪波 成都报道

近日,成都市双流区航空港片区的一家民办幼儿园的园长需要为园里的食堂变更食品经营许可证。在以往,这是很麻烦的一件事情,因为涉及不同部门的实地勘验。但让她出乎意料的是,在双流区行政审批局的协同沟通下,相关部门约定同一天时间,来到幼儿园进行现场勘验,让整个流程大大缩短,为她节省了很多时间和精力。

党的二十大报告提到,要支持中小微企业发展。深化简政放权、放管结合、优化服务改革。从1.0版到4.0版,成都的营商环境持续迭代升级,特别是近年来,成都持续坚持建圈强链,完善产业体系,加快建设区域经济中心,以先进制造业做强支撑,推动新经济新赛道加快布局,着力提升创新策源能力。

身处成都的双流区也聚焦市场开放、办事体验、项目建设、监管机制创新、法治保障五大领域,同步开启了营商环境建设4.0版。在多方努力之下,双流区的营商环境屡获殊荣。双流区已经连续四年荣获中国营商环境百佳示范县市,2021年全国排名升至第14位;连续两年在成都市营商环境考核中位列全市第5,跻身优异档次。

正是基于营商环境的进一步优化,激活了市场主体,越来越多的企业主动落户双流区。《中国经营报》记者了解到,截止到今年10月31日,双流区市场主体已经达到16.58万户,其中企业4.9万户,占到市场主体总量的29.65%,较2021年底提升了2.23个百分点。

跨区域创新:打通跨省快捷通道

“我只是来碰碰运气的,没想到就顺利办成了。”重庆非常蓉渝科技有限公司负责人周学梅告诉记者,她在成都双流的时候,业务需要在重庆市忠县开设企业,然而因为种种原因她不能前往办理。抱着试试看的心态她来到双流区政务服务大厅企业开办专区,“川渝通办”窗口行政办事员告诉她,现在在双流就能办到重庆的执照。

根据指导,周学梅通过重庆市“渝快办”App上的“川渝通办”平台填报上传拟设企业信息,提出异地受理申请。接着,双流区行政审批局政务服务管理科立即联系重庆市忠县政务服务大厅,忠县市场监管局当日即审核通过,将营业执照寄递到了双流区政务

服务大厅。如此一来,周学梅足不出双流,就顺利地拿到了盖有重庆市忠县市场监督管理局电子印章的营业执照。

今年8月29日,国务院召开第十次全国深化“放管服”改革电视电话会议。会议强调,持续深化“放管服”改革,不断打造市场化、法治化、国际化营商环境,培育和壮大市场主体,更大激发市场活力和社会创造力。双流区已经将“放管服”改革落实到了服务企业的细枝末节。

在双流区,像周学梅这样深刻体验到“简洁版”办事流程的人,不在少数。在贯彻落实省市签署的311项“川渝通办”事项任务基础上,双流区又与重庆渝北区、忠县实现了27项政务服务事项“川渝通

办”。依托一体化政务服务平台和通办实体政务服务大厅,开辟审批服务“绿色通道”,设立“川渝通办”专窗,利用“金牌管家”帮办代办进行兜底,全面推进全程网办、异地代收代办、多地联办三种办理方式并存,用“快递跑”取代了“群众跑”。自2021年成都市与重庆市实现“川渝通办”以来,双流区已经有311项事项可与重庆市实现“川渝通办”。

西南财经大学西财智库CEO、首席经济学家汤继强在接受采访时指出,像“川渝通办”这些为企业服务的利好措施,是建设成渝地区双城经济圈走深走实的一些具体的改革手段。通过这些措施,川渝地区在省级的一些服务又像回到了一个大家庭,这

顶层设计变革:从“最后一公里”到“最后一米”

“我们在‘企业咖啡时’的沟通很顺畅,企业反映的需求和建议也非常受重视。正是因为政府提前给予了很多细致指导,我们到正式办手续的时候才能那么顺畅。”上述幼儿园园长曾是双流区“企业咖啡时”的体验者,受益于双流区推出的“证照联办”改革服务,她的幼儿园在今年5月份招生时间到来之前办齐所有手续,随后通过宣传推广在9月份顺利迎来了第一批140多

激活市场活力:布局长远改革战略

落户双流区的一家知识产权公司的负责人表示,双流区坚持以企业需求为导向,打造对标国际的一流营商环境,通过平台化、市场化等手段助推新基建、新经济可持续发展,为企业提供了很好的成长环境。

但如何将双流区的营商环境

位小朋友。

“企业咖啡时”是双流区为政企沟通搭建的一个交流平台,这个活动今年已经开展了175场,其中主活动5场,子活动170场,累计收到企业诉求592件,办结率100%,满意率达到98.64%。此外,双流区还通过“市民茶话吧”“科创菁英汇”等形式来推动政企、政民沟通,实现了面对面、“零距离”的无障碍交流。

为了进一步完善服务企业的

机制,真正将企业服务到位,双流区从体制机制、顶层设计、服务质效、市场秩序、政企关系等角度入手,采取了一系列“放管服”改革举措。比如,双流区出台了《成都市双流区落实〈四川省深化“放管服”改革优化营商环境2022年工作要点〉重点任务分工表》《成都市双流区推行“证照分离”改革全覆盖进一步激发市场主体活力工作方案》等文件,将权力事项、监管事项进行分类改革。

更高目标。值得一提的是,双流区即将制定营商环境5.0版政策。以更具双流特色的5.0政策,打造市场化、法治化、国际化一流营商环境典范城区。

政务服务没有终点,双流区的营商环境打造依然有很多路要走。汤继强指出,在“放管服”改革

据双流区行政审批勘验会审中心主任李可介绍,双流区在营商环境的顶层设计方面做了很多功课,为了打造营商环境4.0版,双流设计了225条深化改革任务,到今年11月底任务已经完成了88.9%。以来作为市场主体铺路,激活市场主体。

“政府体系下放到基层以后,很多流程都提速了。为企业、群众服务,就是要做到快捷办、就近办。现在准生证、老年

证这些证件,在社区就可以办理了。”李可举例称,政务服务大厅的很多服务已经下沉到了社区,让服务来到“最后一公里”,但这些依然没有让提升服务效率的脚步慢下来。一些商业综合体开业的时候,双流区就将服务台前置到商场里,为商家办理营业手续,这些举措很受商家欢迎。如此一来,双流区的政务服务水平又进一步提升到了“最后一米”。



成都双流区深化“放管服”改革,已经连续四年荣获中国营商环境百佳示范县市。图为双流区政务服务大厅。

党鹏/摄影

对行政效率来说是一个极大的提升。与此同时,市场主体也能够

感受到体制优化改革给他们带来的便捷体验。