

保交楼:多部门出台措施 多地因城施策

新华网消息 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,切实维护购房者合法权益。

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,目前已有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判定的首例重整项目,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,建议各地‘一楼一策’差异化处理。”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。

星火成炬,在平凡岗位绽放光芒

——记咸安区援琼核酸采样志愿者邹纯洁

●记者陈志茹 通讯员刘霞

9月5日,是我市201名援琼核酸采样队返程的日子。早上7时,三亚市委主要领导来到医务人员下榻的红树林酒店,为医务人员送行,感谢28天来咸宁援琼核酸采样队不畏酷暑、“琼”尽全力,为三亚疫情防控工作所作出的巨大贡献。

此次咸宁援琼核酸采样队共派出201人,其中咸安区医疗队有25人,来自该区永安社区卫生服务中心的护士邹纯洁就是其中一员。

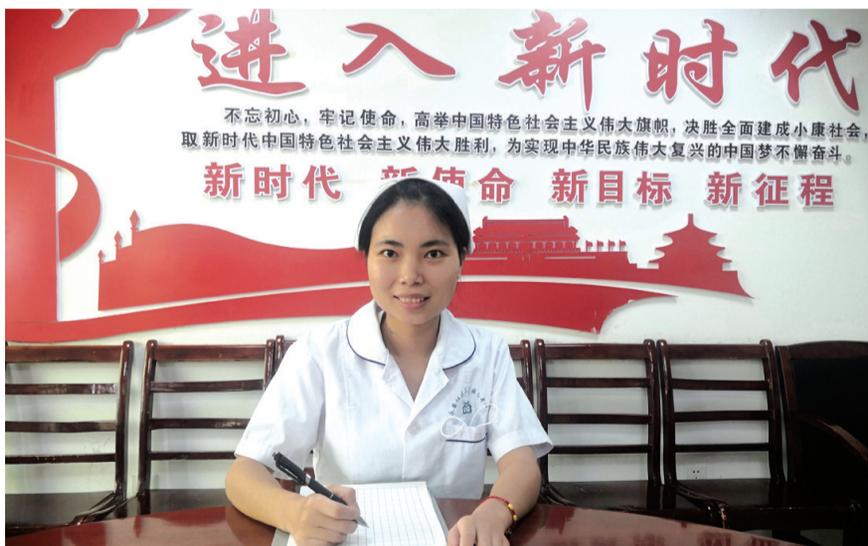
邹纯洁今年24岁,已是第二次参加抗疫。作为一名“90后”年轻队员,她曾参加过武汉抗疫、核酸采样、隔离酒店驻点等其他疫情防控任务,有丰富“作战”经验。

今年8月6日,咸安区永安社区卫生服务中心接市防控指挥部紧急通知,海南暴发新冠疫情,需要组织志愿服务队采集核酸,要求该中心抽调1名护士前往海南支援核酸采样工作。当天正值周末,正在江夏老家休息的邹纯洁毫不犹豫地报名出征。

“一方有难,八方支援”是中华民族的传统美德,8月7日,邹纯洁与我市200名医护人员组成援“琼”核酸采集队,奔赴海南。

经过10余小时的行程,7日下午4时许,邹纯洁和队友们到达了海南驻地酒店,开始穿戴防护服和采样的培训。次日清晨5时起床,集合出任务。

“起初我们是在固定点位采样,后来



为了‘全员必检,不漏一人’,我们上门为行动不便的老人和孩子采样。”后来当地社区开始封闭,要求上门核酸采样。为了方便核酸采样,邹纯洁花了一些心思,她把医疗垃圾袋做成单肩包,再把酒精喷雾壶系上绳子,将随身物品挂在脖子上,这样就上门进行核酸采样了。

海南的天气时而骄阳似火,时而暴雨如注,天气又闷又热。入户做核酸的小区多数是老式居民楼,为早日实现清零,每一个入户采核酸的“大白”都需要克服体力和精力双重考验。8月中旬,邹纯洁在上门

采样的时候,穿得密不透风的防护服一口气爬到6楼时,突然感觉快要虚脱了,这时一个稚嫩的声音轻声说道:“大白,你辛苦了,加油哦!”有点迷糊的邹纯洁瞬间打起了精神,元气满满的力量又回来了。

28天来,咸宁援琼医疗队参加三亚市吉阳区新月社区、抱坡村和港门村的核酸采样工作,有定点采集,也有上门采样,共采集核酸样本804643人。医务人员零感染,圆满完成防控任务,平安凯旋。

回想起援琼28天的历程,邹纯洁感慨地说,核酸采样队的队员虽然身体很疲



惫,但每一次工作中看到当地群众理解的目光,真挚的感谢声,他们所有的疲惫都一扫而光。邹纯洁表示,在援琼的日子里,她和队友们经历了酷暑,遇到了台风,但最重要的是碰上了热情的海南人民。

“虽然很辛苦,但在疫情防控中,没有人是旁观者。我们每一个人参与其中,社会就能早一天恢复正常。”邹纯洁说,每次做完核酸采样后,当地的群众都会向她道声“谢谢”,这让她一下子感觉有一团光把自己照亮了,也让她更能体会到平凡岗位上医者的价值和荣耀。