

保交楼

多部门出台专门措施
多地因城施策

需综合分类施策

近期，住建部、财政部、人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。

在广州、昆明、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。

新华社北京9月21日电

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。

