

精准发力保交楼

——2024年开年经济一线观察之六

保交楼事关群众切身利益,保的是民生,稳定的是民心。2023年底召开的中央经济工作会议在部署今年经济工作时指出,“做好保交楼、保民生、保稳定工作”。

近期,新华社记者走访多地,实地了解保交楼情况。记者在调研中看到,多数项目已复工续建,一幢幢楼房重启建成、陆续交房,越来越多期盼已久的群众乔迁新居。对于一些困难较多的项目,各地也在千方百计推进项目建设、回应群众关切。

全力推进 1 保交楼工作取得明显成效

湖北黄石最后一个保交楼项目东楚御景近日完成了交付,记者跟着业主曾冬到新房看他进行最后验收。

“除了细节上有一点瑕疵,总体上我对房子挺满意的,悬着的心总算放下了。”曾冬检查完各个房间后对记者说。在后续随访中他告诉记者,2023年12月中下旬,开发商通知可以随时去办理房产证,他打算春节过去办理,并计划今年搬进去住。

一个个项目背后,是成千上万业主的殷切期盼。湖北省黄石市住建局副局长程超说,随着东楚御景项目的交付,黄石市保交楼项目交付率达到100%,共交付住房8489套,并能够100%实现交房即办证。

在云南昆明,多次停工的学府康城一期项目1650套房屋近日完成了交付。

“项目多次停工,直到国家支持资金进来后,项目施工才加快运转起来,等待一年的延期后我们终于拿到了新房。”业主王先生说。

王先生所说的国家支持资金是2022年住房城乡建设部、财政部、人民银行等有关部门联合推出的保交楼专项借款。

近两年来,部分房企出现债务违约风险,一些在建项目逾期难交付。2022年7月,中央政治局会议首次提出“保交楼、保民生、保稳定”。此后,国家层面通过政策性银行安排3500亿元专项借款撬动,并鼓励商业银行配套支持贷款跟进,支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。

各部门加大保交楼工作支持力度,出台了相关配套政策措施。近期,住房城乡建设部、金融监管总局发布关于建立城市房地产融资协调机制的通知,更加精准支持房地产项目合理融资需求。

“保交楼、保民生、保稳定”,各地狠抓落实,推动工作取得了阶段性成效。住房城乡建设部相关负责人介绍,目前,保交楼专项借款项目总体复工率达到99.9%。截至2023年末,350万套保交楼项目已实现交付超300万套,交付率超过86%。

该负责人表示,保交楼工作的顺利推进,带动房地产开发项目竣工进度加快。根据国家统计局数据,2023年,全国房屋竣工面积约10亿平方米,增长17%。其中,住宅竣工面积7.2亿平方米,增长17.2%。



重庆大渡口区绿地城四五号地块项目。

2 多管齐下 复工打好“攻坚战”

各地保交楼项目复工复产,首当其冲要面临两道“关卡”:项目筹资难题、债务纠纷处置问题。

记者近期在湖南省株洲市采访了解到,株洲市保交楼最困难的“硬骨头”之一,是华晨公司项目。

两年前,华晨公司一度深陷负债泥潭,关联诉讼导致账户被冻结,11个在建项目停工不能交房,各类矛盾交织,产生一连串“多米诺骨牌效应”。

业主说——“我的婚房怎么办!”“攒了大半辈子的钱难道要打水漂?我们就等着这套房子呢!”

建筑商说——“我们再也不敢往项目里填

一分钱钱了!”“拖欠的材料钱不到位,我们绝不开工!”

面对华晨公司危局,株洲市积极制定实施相关融资方案,多管齐下采取措施后,华晨公司有效解决资金问题,目前在株洲、长沙的多个项目已全部复工。

记者在调研中观察到,做好保交楼工作,需对风险项目做到早发现、早研判、早介入,及早制定时间表、路线图。

一方面,保资产、筹资金,为项目复工建设“输血造血”。以专项借款为撬动,协调新增配套融资;对涉嫌挪用、恶意抽逃资金等违法违规行为,依法依规开展立案侦查,及时追回相关资金用于后续建设;通过项目兼并收购、存量

房销售等方式加大资产处置力度,筹措复工所需资金;督促开发企业加速回笼分期付款等在途资金,确保筹措资金与建设进度相匹配。

另一方面,“新老划断”清除复工“绊脚石”。保交楼项目所面临的复杂债务纠纷是复工的一大“拦路虎”。湖北省住建厅房地产市场管理处处长李剑等多位保交楼工作人员向记者表示,“让施工单位在没有结清旧账的情况下复工是非常困难的,但一直陷在前期债务纠纷中,后面的损失会更大。”很多地方采取购买保交楼项目、争取配套融资等措施保障建设资金,消除施工方顾虑,保证复工后按工程进度付款,并严格落实资金闭环管理要求,做到专款专用。

3 力保交付 合力啃下“硬骨头”

在重庆大渡口区绿地城四五号地块项目、两江新区中国摩项目,记者在智慧工地视频系统中看到,项目施工人数、项目建设进度等信息在大屏幕上——显示。专班工作人员的工作就是每天核查这些信息,并到各个工地进行相应巡查。

“我们通过线上线下的巡查方式来确保项目建设进度,切实做到全复工、开满工。”重庆市住房城乡建设委开发处处长黄玉官说,市专班与区县负责人签订《保交楼稳民生责任书》,通过“一通报、二约谈、三考核”方式进一步加快推动项目建设交付。

记者在调研中了解到,每个项目的情况千差万别,精准施策很重要。在各地保交楼工作中,许多地方对全部项目进行摸底,并成立工作

专班,实行高位推动,强化组织领导和部门协同,压实责任链条。

彻底完成好保交楼任务需要克服不少困难。针对一些保交楼项目存在的由于债权债务纠纷,拒不配合验收备案、无法办理产权证的问题,不少地方拿出了“容缺验收、容缺办证”的办法。

在福建连城,恒大悦澜湾项目分三期建设,其中一、二期已于去年6月份完成建设,但由于相关款项未支付清楚等问题,五方责任主体不配合工程质量竣工验收,导致项目竣工验收及产权证办理推进困难。

连城遇到的“拦路虎”代表了各地保交楼项目在交付过程中遇到的普遍困难。

记者在采访中了解到,目前,各地正在千方

百计寻求解决问题的方案。安徽等地采用“容缺办证”方式,对交付的项目实行“交房即办证”。连城采取“鉴定交付”的验收模式,由建设单位委托鉴定机构对一、二期每一个已完工的单位工程进行结构安全性鉴定,并用鉴定报告代替五方责任主体确认的工程质量验收报告。对于其他专项验收如消防、规划、人防、档案等方面则采取分期分批的容缺验收方式。

住房城乡建设部政策研究中心副主任浦湛说,各方全力以赴推进保交楼工作,这对保障购房人权益、积极稳妥化解房地产风险、修复购房者信心等方面都起到了积极作用。2024年,保交楼工作进入攻坚期,仍需各方站在政治高度,群策群力、攻坚克难,把最后的“硬骨头”解决好,把人民群众的合法权益保障好。



湖北黄石保交楼项目东楚御景。

本版文图均来自新华社