

多地设立地产纾困基金 政策呼吁灵活运用保交楼专项借款

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

自7月份以来,为化解房地产项目停工、停贷所带来的一系列问题,推进“保交付”工作,各地积极承担属地责任,陆续设立地产

郑州率先落地纾困项目

郑州的地产纾困基金在项目选择上要求为“未来销售收入能够覆盖投资的项目”。

作为保交付规模较大的城市之一,郑州的纾困进展受到多方关注。

8月初,郑州市政府印发了《郑州市房地产纾困基金设立运作方案》(以下简称“方案”),由郑州国家中心城市基金下设地产纾困专项基金,用于郑州市出险项目盘活工作。

据了解,上述纾困基金按照“政府引导、多层级参与、市场化运作”原则,采用母子基金方式运作。母基金(即纾困专项基金)由郑州国家中心城市基金下设,规模暂定100亿元,该中心城市基金成立于2019年,有多家城投公司入股,实控人为郑州市财政局。子基金则由纾困专项基金与市区两级国有公司、社会资本(包含但不限于央企、省级国企、施工企业、资产管理公司、金融机构)等组建。

在项目盘活资金筹集上,项目所在区国有投融资公司原则上应参与子基金组建,各主体出资比例由各方协商确定。但子基金出资原则上不高于40%,其余贷款通过积极争取金融机构并购贷款等方式筹集低成本资金。同时,子基金对项目实施全封闭管理,按照销售进度逐步回收投资,并陆续退出。

在纾困项目的选择上,根据方案,由各开发区、各区县(市)会同辖区内房地产头部企业,共

纾困基金。

据《中国经营报》记者了解,目前已有河南郑州、广西南宁、浙江绍兴、湖北等省市明确设立纾困基金,通过推动政策资金入场,促进市场信心修复。

同筛选区内符合盘活条件的存量房地产项目。随后按照“一项目一子基金”方式,对接各级国有企业及各类社会资本,拟定子基金设立运作方案,并由子基金聘请第三方对拟盘活项目进行尽调评估,以确保纾困基金注资原则。

紧随着方案的印发,第一个纾困项目落地于建业在郑州北龙湖金融岛的写字楼项目。据了解,该单纾困基金由郑州市房地产纾困基金牵头、郑州地产集团有限公司参与。

据了解,郑州金融岛位于郑东新区,占地约1.07平方公里,由内外环共42栋建筑群组成。其中,金融办公楼34栋、五星级酒店4栋、公寓4栋,总建筑面积达365万平方米。天眼查信息显示,郑州金融岛建设公司为郑州金融岛建设发展集团有限公司,股东包括重庆协信远创实业有限公司、河南东龙控股集团有限公司和河南厚建龙湖股权投资基金中心,三者股权比例分别是40%、40%和20%。其中,河南东龙控股集团有限公司股东中包含郑州地产集团,河南厚建龙湖股权投资基金中心实控人为建业集团。

郑州的地产纾困基金在项目选择上要求为“未来销售收入能够覆盖投资的项目”,建业集团表示,纾困基金是通过市场化、法治化的方式,按照国资监管的要求

除了地方层面的纾困基金外,中央也于近期首度提出通过政策性银行专项借款促进各地保交楼工作推进。多方合力下,保交楼政策工具不断创新。

与集团达成本次合作的。根据中报披露,建业集团在郑州金融岛项目中的写字楼项目在建筑面积为83.89万平方米,后期通过建设和运营,将在郑州金融岛片区打造高端产业集聚区。

建业集团董事长胡葆森表示,集团今年以来一直积极跟河南省内一些国有平台公司对接,除了上述金融岛写字楼项目外,集团目前也在与包括央企及本土资产管理公司洽谈相关项目的合作事宜。

郑州在纾困方案中明确提出,要通过纾困专项基金带动社会资本盘活因房企1~2个净资产较高的存量项目,并督促困境房企将置换资金专项用于缓解其前期投资的若干已停工按揭月供楼盘存在的资金不足问题,达到盘活一个、救活一批的杠杆撬动效应,逐步化解潜在风险。

第三方研究机构统计数据显示,建业在河南地产销售中长期占据第一名的位置,截至6月底,建业地产在河南市场占有率达4.0%,建业集团市场占有率7.2%,帮扶效果将具有示范意义。今年以来,建业在河南省政府的协调下,与河南文旅投资集团就“只有河南”和“电影小镇”两大文旅项目达成股权合作,同时引入河南国资战投,以盘活不动产及股权出让所获得的资金帮助公司顺利偿还境外美元债。



多地设立纾困基金,通过推动政策资金入场,促进市场信心修复。

中新社/图

多地政府牵头设立纾困基金

目前已有多个地方政府积极行动,如郑州、南宁,联动地方AMC、地方国企等,共同成立房地产纾困基金。

中银证券指出,郑州纾困基金模式的创立对其他城市的房企纾困工作将起到一定的导向和借鉴价值。政策资金通过纾困基金的方式进入部分遇困项目,有助于化解当前房地产项目停工、停贷造成的突出社会问题和可能引发的系统性金融风险,推进“保交付”工作。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水指出,目前已有多个地方政府积极行动,如郑州、南宁,联动地方AMC、地方国企等,共同成立房地产纾困基金,通过“以少带多”、项目收并购等方式对问题楼盘进行纾困,同时撬动多方资本,起到盘活行业流动性的作用。

8月21日,广西南宁对外表示,已设立以政府主导、市场化运作的平穩地产基金。基金首期由南宁轨道交通集团、南宁交通投资集团、南宁威宁房地产公司、江苏言睿产业投资基金作为管理人,聚焦于住房类房地产问题项目,首期规模为30亿元,首笔出资已完成缴付,后续资金将陆续到位,目前已围绕“保交楼、稳民生”

开展工作,对部分项目进行调研。

8月23日,据湖北日报报道,在湖北省地方金融组织不良资产处置项目对接会上,湖北省资产管理有限公司与浙商资产管理有限公司宣布联合设立50亿元纾困基金,聚焦助企纾困,加大对全省不良资产的收购、处置力度,服务“保交楼、保民生、保稳定”。

浙江绍兴市房地产市场平稳健康发展攻坚行动工作专班办公室相关负责人表示在近期接受采访时表示,绍兴正在谋划设立一个房地产稳保基金,计划通过“国企出资+金融机构并购贷款”方式,推动整体项目前行,目前正在前期调研中。

除了地方层面的纾困基金外,8月份,中央首度提出通过政策性银行专项借款保交楼,进一步体现了中央稳定房地产的决心。据央视新闻8月19日报道,住建部、央行等有关部门将出台措施,通过政策性银行专项借款方式,支持已售逾期交付的住宅项目完成建设交付。据了解,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。通过专项借款撬动、银行贷款跟进,维护购房人合法权益。

8月底,国务院常务会议再次就房地产领域作出了部署。会议提出,支持刚性和改善性住房需求,地方要“一城一策”用好政策工具箱,灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。

广东省城乡规划设计研究院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示:“所谓灵活应用,并非放宽条件,而是在大原则下,各地落实属地责任、房企落实主体责任,多方合力创新工具选择。比如,本项目资金无法平衡,但可以跨项目平衡,即同一个公司的其他项目可以与此项目一起来操作;还可以在投入专项借款的同时,引入品牌代建方,这也是一种方式。此外,还可以借助专项借款、纾困基金介入,以国资的背景,修复信用关系等,这些都是创新手段。”

筹集政策性房源52万套 新增供地占比将达四成

北京发布“十四五”住房保障规划

本报记者 余燕明 北京报道

日前,北京市住建委印发《北京市“十四五”时期住房保障规划》(以下简称“《规划》”),到2035年,首都超大城市住房困难问题将得到基本解决,并健全住房保障和供应体系。

“十四五”时期,北京市将力

“十三五”筹集政策性住房41.4万套

据《中国经营报》记者了解,“十三五”期间,通过新建、收购、长期租赁、修缮、发放补贴等方式,北京市持续加大保障性住房建设筹集力度,圆满完成了各项任务。全市建设筹集各类政策性住房41.4万套,实现竣工38.8万套,财政投入安居工程资金815.5亿元,为城市中低收入家庭实现“住有所居”目标奠定了坚实基础。

“十三五”时期,北京市按照加快建立多主体供给、多渠道保障、购租并举的住房制度要求,基本形成了“一租一售一补”的住房保障体系,其中公租房托底基本民生保障,共有产权住房支持无房刚需家庭,市场租房补贴依申请实现应保尽保,大力推进集体土地租赁住房建设。

比如,北京市对2019年底取得公租房资格备案的低保(含分散供养特困家庭)、低收入、重残、大病四类家庭全部实现依申请应保尽保;大力推进公租房分配,截至“十三五”期末,已有40余万群众通过公租房改善了居住条件。

北京市在2017年推出共有产权住房试点,实行封闭管理、内部流转,主要面向符合北京住房限购条件首次置业的无房家庭。共有产权住房兼具保障民生和调控市场双重功能,通过产

争建设筹集公租房6万套、保障性租赁住房40万(间)、共有产权住房6万套。同时,加大保障性住房建设用地供应力度,新增保障性租赁住房供地占比不低于住房用地供应总量的15%,新增公租房供地占比不低于10%,新增共有产权住房供地占比不低于15%。

权共有的方式,完善保障房价和利益分配机制,打消投资投机空间,回归住房居住属性。截至“十三五”期末,北京市通过收购转化和新增用地实现75个共有产权住房项目入市,可提供房源约7.9万套,已启动申购项目55个,房源5.8万套。

“十三五”期间,北京市加大市场租房补贴力度,为实物保障提供有效补充。为鼓励更多符合条件的家庭通过市场租房解决住房问题,2020年市场租房补贴申请条件由家庭人均月收入不高于2400元调整为不高于4200元,提高75%,城市中低收入无房家庭均可申请,补贴分六档发放,最高标准提高至每月3500元。

北京市在“十三五”时期落实全国集体土地租赁住房试点要求,在项目选址、资金筹集、建设管理等方面出台一系列政策措施,解决项目周边就业人群、城市运行服务保障人员和城市中低收入家庭的实际需求。积极盘活存量房屋,鼓励利用闲置商场、写字楼、厂房等改建为租赁型职工集体宿舍,拓宽保障性租赁住房筹集渠道。截至“十三五”期末,全市已累计开工建设集体土地租赁住房项目44个,提供房源5.7万余套,改建项目13个,3822套(间)房源取得开工手续。

“十四五”着力破解住房困难问题

按照加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度要求,坚持“房住不炒”定位,尽管北京市在“十三五”时期已基本形成“一租一售一补”的住房保障体系,通过筹集各类保障性住房,有效缓解了城镇居民及新市民、青年人住房问题,但与此同时,作为超大城市,北京市人口资源环境矛盾仍然突出,“住有所居”方面市民反映集中的,新时期首都住房发展的主要矛盾逐步转化为人民群众日益增长的美好居住生活期待与发展不平衡不充分之间的矛盾。

补齐结构短板、聚焦解决住

多举措、多重点推进住房保障工作

《规划》具体出台了六项战略举措和重点任务,其中包括“完善新形势下首都住房保障体系”“区域协同,优化保障性住房空间布局”“增存并举,切实加大高品质房源供应”等。

其中,在完善新形势下首都住房保障体系方面,北京将按照“以政府为主提供基本保障,以市场为主满足多层次需求”的总方向,进一步完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房和安置房为主体的首都住房保障体系。

对于公租房,应合理确定保障范围,公租房回归城市住房、收入双困家庭基本保障;对城镇低保、低收入家庭和大病、重残、分散供养特困人员,老幼、优抚、退役军人、多未成年子女等各类优先家庭,努力实现依申请应保尽保,轮候5年以上的家庭优先给予保障机会。

对于市场租房补贴,应简化市场租房补贴领取手续,提高租金支付能力;加大动态监管检查力度,明确现场检查要求,对违规租房行为严肃查处,责令家庭退回已领取

房突出问题,是促进新时期城市持续发展的重要举措。进入“十四五”时期,北京市仍待创新突破提高住房保障政策效能,优化住房供应规模、结构、布局,进一步推动住房城乡建设转方式、优布局、高质量发展。

党的十九大、中央经济工作会议明确要求完善住房保障体系,推进保障性住房建设。北京作为首善之城,保障和改善民生是政府工作的出发点和落脚点,首都减量提质发展、“四个中心”定位加快落实、京津冀协同发展、“三城一区”“两区”等重点功能区建设,在新发

展阶段对住房保障工作提出更高要求。

在“十四五”时期,《规划》提出住房保障工作的主要发展目标是严格落实北京城市总体规划,紧紧围绕“住有所居”目标,以破解首都超大城市住房困难问题为中心,健全住房保障和供应体系,更加公平地惠及广大人民群众。北京将继续加快建立租购并举的住房制度,全面完善住房保障体系。“十四五”期间,北京将优化与城市功能定位和发展需求相适应的住房保障制度,加快完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权

明确安置房建设周期,原则上不超过四年,超出安置房建设周期的相关费用不纳入成本核算,积极维护群众的合法权益。

在区域协同、优化保障性住房空间布局方面,《规划》提出要统筹保障性住房与就业、交通的关系,推进保障性住房用地优先在轨道交通、大容量公共交通廊道节点周边布局,同步组团式实施周边区域商业和公共服务设施项目,优化职住平衡、住居协调、宜居宜业的居住空间结构,促进人口合理有序流动和动态均衡发展。

比如,应突出首都功能核心区政务保障,着力推进老城重组,科学调配搬迁腾退可利用存量资源,补齐公共服务设施短板;推动中心城区疏解提质,以功能重组优化人口分布和就业结构,以租为主,加大保障性租赁住房 and 公租房供应力度。

根据《规划》,朝阳区在CBD等成熟就业区域周边,望京、东坝等北部和东部地区,积极利用集体土地建设和存量房屋资源改建

保障性租赁住房,解决成熟区域就业职工住房;海淀区聚焦中关村科学城、山后地区、“三山五园”周边,重点打造科技、文化和国际交流人才集中居住区;丰台区重点为核心区和中心城区居住生活服务提供重要保障,利用大红门—南苑疏解腾退空间,在多条轨道交通沿线增加保障性住房供应,在丽泽金融商务区及周边,建设租赁类公寓或宿舍。

《规划》还要求高标准建设城市副中心,以打造京津冀协同发展的高质量样板和国家绿色发展示范区为导向,围绕创造“城市副中心质量”,坚持补短板、强功能、做示范,创新引导政策,高标准建设保障性住房,优先满足迁入职工需求,有序承接中心城区非首都功能疏解和人口转移。

同时探索京津冀三地跨区域协作模式,与北三县探索住房合作机制,支持北三县盘活存量土地、合理利用增量土地,合作建设保障性租赁住房,从更大区域解决城市副中心、迁入职工职住平衡问题。