

有效防范化解房地产领域风险

房地产周评

刚刚结束的中央经济工作会议指出,要确保房地产市场平稳发展,扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作,满足行业合理融资需求,推动行业重组并购,有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策,支持刚性和改善性住房需求,解决好新市民、青年人等住房问题,探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

本次会议对房地产行业风险化解和可持续发展作出重要部署,为做好2023年房地产市场相关工作指明了方向。房地产链条长、涉及面广,无论对居民生活和财产、宏观经济循环和产业链稳定、政府财政、金融市场的影响,都有重要的作用。当前和今后一个时期,要把促进房地产市场总体平稳健康发展放在更加突出的位置,使得房地产稳定在促进明年经济运行总体回升上发挥更加积极的作用。

中央经济工作会议强调,“有效防范化解重大经济金融风险”。而化解房地产业风险是有效防范化解重大经济金融风险的重中之重。去年下半年以来,我国房地产市场明显走弱,近几个月来出现加速下滑,成为影响经济

运行中一个重大风险因素。房地产行业占GDP的比重为7%左右,加上建筑业则占到14%;土地出让收入和房地产相关税收占地方综合财力接近一半,占城镇居民家庭资产的六成,房地产贷款加上以房地产作押品的贷款,占全部贷款余额的39%,对于金融稳定具有重要影响,是外溢性较强、具有系统重要性的行业。前期的宏观调控已经化解了大涨的风险,现在加速下滑已成为主要矛盾,房地产行业亟需止跌。

未来,要供给给端提供更强有力的政策和资金支持。房地产行业资金链吃紧,甚至有企业出现资金链断裂的问题,自去年下半年以来表现相对明显。近一段时间,金融主管部门多次提及满足房地产行业合理融资需求并积极出台相关举措。“金融支持房地产16条”政策落地使得金融领域对房企的资金支持力度明显加大。信贷、债券、股权融资三箭齐发为房地产行业释放大量资金支持,将有力支撑行业重组并购,也将有效防范化解优质头部房企风险、改善资产负债状况等方面起到积极作用。预计房地产金融支持政策将进一步发力,给行业提供足够流动性。

妨碍消费需求释放的限制性政策将进一步优化,以期更好挖掘住房消费潜力。改善购房者及各方对房地产市场的预期,对于房地产市场的良性循环有重要意义。当前,预期偏弱

仍是房地产市场面临的难题。购房者担心买房后不能按时交房,因为目前已经有不少逾期交房的先例。因此,千方百计推进“保交楼”工作,不仅是确保购房老百姓的权益,更是让购房者对市场有良好预期的关键所在。房地产相关政策也要加大力度更好满足刚性和改善性需求,特别是过去为了抑制市场过热的一些限制性政策,可能已经不再适应当下的市场情况,就需要适当放松,取消相关限制,甚至变限制为鼓励。业内人士普遍认为,改善性需求占比在市场上日益增多,而这方面的政策还有调整优化的空间。住房消费需求的释放还包括结合落实生育政策和人才政策,解决好新市民、青年人等住房问题;鼓励加大保障性租赁住房供给,发展长租房市场;合理增加消费信贷,支持住房改善等消费。刚性和改善性住房需求的金融支持力度也将加大。

房地产业向新发展模式平稳过渡需以中长期治本之策应对。促进房地产业健康发展归根结底需要改革完善房地产相关土地、财税、金融等基础性制度。租购并举将是新发展模式的重要方向。我国将多渠道增加市场化长租房和保障性租赁住房供给,这将产生不少新的市场发展机遇。同时,我国将推动房地产企业转型发展,摆脱多年来“高负债、高杠杆、高周转”模式,房地产行业将从“三高”模式进入市场规模相对小一些,但平稳发展的阶段。

未来,房地产市场供求关系、人口变化、城镇化格局,包括城市群都市圈、城市更新、再城市化等方面的变化,都将对房地产市场产生深层次影响。因此,房地产相关政策也应结合未来发展趋势,以促进行业向新发展模式平稳过渡。

“房住不炒”定位应长期坚持。针对房地产行业供给端、需求端的相关政策旨在促进行业企稳回暖,保持总体稳定。应注意市场的发展不能偏离“房住不炒”定位,要以稳市场主体为重要抓手,以稳民生为落脚点。“房住不炒”不应也不会突破,是需要长期坚持的政策定位。

对于房地产行业的发展,我们既要看到眼前的困难,更应坚定信心。我国城镇化率仍有较大提升空间,刚性和改善性住房需求潜力很大。近期密集出台的政策措施将逐步见效,各项政策措施还将继续完善,从供给端、预期和需求端,以及促行业新模式转型等方面不断发力。只要认识到位,工作到位,持续抓好,房地产风险可以化解,市场可以实现平稳发展。



本报记者

齐慧

持续推进“地趴粮”整治

本报记者 刘 慧

产业聚焦

农户科学储粮关系农民增收和国家粮食安全。今年东北三省一区粮食产量占全国粮食产量的比重超过26%,保障国家粮食安全“压舱石”作用凸显。然而,东北“地趴粮”现象仍然存在,农户储粮损失仍然较为严重。

“地趴粮”是存在于我国东北和西北地区的一种传统储粮方式,以玉米储存为主。新收获的玉米水分大,每年秋收之后脱粒之前,农民习惯将新收获的玉米堆放在院子里或者地里晾晒。中国农业大学经济管理学院教授武拉平认为,北方“地趴粮”形成的主要原因,是农户储粮设施缺乏。“地趴粮”容易被鼠咬虫蛀鸟食,遇到雨雪天气,极易发生霉变坏粮。应引导农户科学储粮安全储粮,确保农民增产增收,增加粮食有效供给。

建设完善立体储粮设施

吉林四平市双辽市卧虎镇前六家子村党支部书记、种粮大户王艳秋今年种了4500亩玉米,由于储粮设施投入不足,只储存了十分之一左右的玉米穗,其余全部卖掉了。王艳秋说,明年要整村推进“地趴粮”整治,争取把新收获的玉米尽可能储存起来,择机售粮,实现种粮收益最大化。

让“地趴粮”站起来,折射出农户储粮方式的变化。吉林省粮食和物资储备局仓储管理处处长冯锡仲介绍,吉林省加大财政资金支持力度,根据农户庭院储粮条件和经济状况,支持引导农户通过搭栈子、上楼子、码趟子以及搭建风道,建设简洁安全的钢结构立体储粮装具等方式,实现简易立体储粮;对劳动力不足的农户,鼓励利用村集体建设用地、闲置区域等,集中搭建立体储粮设施;对种粮大户、农业合作社等新型农业经营主体,利用现有仓储设

施资源开展粮食产后服务,为他们提供“即时结算、延期服务、代烘干代储存”等服务,推动农户储粮方式向“存粮在库”精细化管理转变。

为减少农户储粮损失,2017年国家启动实施优质粮食工程,在全国建设粮食产后服务中心,为农户提供代清理、代烘干、代储存、代销售、代加工等“五代”服务。

乘着国家政策的东风,东北主产区持续推进农户安全储粮及推进“地趴粮”整治。黑龙江高度重视农户储粮减损,2018年至2020年期间,推广搭建了农户科学储粮装具11.41万套,全部投入使用每年可实现科学棒储玉米226.26万吨、减损6.16万吨。吉林省持续推进农户安全储粮工作,截止到2022年11月底,吉林全省农户立体储粮率达到90.5%,计划到2024年底全省消除“地趴粮”。

科学储粮实现减损增收

近年来,东北“地趴粮”逐渐减少,农户储粮损失大幅下降。据中国农业大学粮食经济研究团队2022年10月对全国27个省(区市)4548个农户的问卷调查结果显示,东北三省37.11%的玉米种植户收获后没有销售,以玉米楼子、栈子、吊子等储藏方式储存的玉米占25%;金属仓储存占19.44%,袋装占15.28%，“趴地”玉米所占比重不是很大,农户玉米储藏环节平均损失率为4.01%。

储粮环节是影响农民种粮收益的最后环节。现在东北农户摒弃“地趴粮”落后的储粮方式,实现立体储粮,可择机择价售粮,增强农户市场议价能力,实现好粮卖好价。黑龙江海林市长汀镇平安村村民卜树军告诉记者,他今年种了180亩玉米,把玉米穗储存在“玉米楼子”里,计划明年夏天再卖,期待卖个好价。

今年我国粮食再次实现高位增产,但粮食紧平衡的格局未变。冯锡仲说,改善储粮条件,消灭“地趴粮”,增强农户抵御风险的能力,



在北大荒集团北安分公司赵光农场有限公司,工作人员在晒场的玉米堆上忙碌。
新华社记者 王建威摄

减少粮食损失,再造“无形良田”,相当于增加了粮食有效供给;降低粮食生霉和坏粮风险,提高粮食品质,相当于提供优质粮源;粮食经过自然通风降水,达到安全水分,不需要烘干降水,实现了绿色可持续发展。

形成“地趴粮”整治合力

多年来有关部门一直倡议消灭“地趴粮”,但是东北地区“地趴粮”仍然存在,改善农户储粮条件,降低农户储粮损失还有较长的路要走。《粮食节约行动方案》明确指出,要支持引导农户科学储粮,在东北地区推广农户节约简捷高效储粮装具,逐步解决“地趴粮”问题。

“地趴粮”问题的形成既有地理环境、自然条件、风俗习惯等客观因素,也有思想行动等主观因素。冯锡仲告诉记者,吉林省粮食和物资储备局成立了工作专班,全力推进“地趴粮”整治工作。采取县市自查自评、省级部门核查

和省级现场抽查相结合的方式,对县市“地趴粮”整治情况进行年度考核。

“地趴粮”形成的根子在思想,症结在储粮设施缺乏。武拉平认为,从中央到地方,都应积极采取措施消除“地趴粮”现象。应继续推广玉米籽粒收割,对玉米籽粒适当晾晒或烘干后进行销售或储藏。对于不宜或没有进行籽粒收割的农户,地方政府应适当支持农户建设玉米栈子或者玉米楼子等简易储粮设施进行离地立体储粮。对于没有较好储藏条件的农户,村集体应充分利用集体建设用地建设乡村集中储粮点,避免储粮不当带来损失。

粮食产后服务体系建设的优质粮食工程的重要内容,为农户储粮提供专业化社会化服务,能够有效解决农户储粮难的问题。武拉平认为,国家应继续实施优质粮食工程,建设更多粮食产后服务中心,并积极鼓励粮食产后服务中心与农民合作社、家庭农场、种粮大户合作,不断提升农户科学储粮减损能力。

中国华融资产管理股份有限公司吉林省分公司 公开挂牌转让公告

中国华融资产管理股份有限公司吉林省分公司,依法拥有对建湖永林房地产开发有限公司债权(包括但不限于债权资产及由此转化的其他权益),拟进行公开竞价转让处置。截至2021年12月31

日,债权总额为28,312.21万元,其中本金13,327.01万元,重组宽限补偿金14,883.05万元,代垫费用102.15万元。债权资产具体情况见下表:

序号	债务人	债权本金(万元)	重组宽限补偿金(万元)	代垫费用(万元)	债权合计(万元)	主要担保措施
1	建湖永林房地产开发有限公司	13,327.01	14,883.05	102.15	28,312.21	由自然人夏海强、葛军、严正生以持有的建湖永林房地产开发有限公司100%股权提供质押担保;由江苏扬标石油机械有限公司、朱成标、欧荣凤提供连带责任保证担保;由建湖永林房地产开发有限公司以其名下位于江苏省盐城市建湖县“金港湾”项目在建工程(含相应分摊的土地使用权)提供抵押担保,在押的抵押物面积合计51,038.01平方米,其中,住宅277套,商业129套、车库481套

上述债权金额情况仅供参考,实际金额以依据生效法律文书确定的内容或按标的债权文件和相关法律规定计算出的具体金额为准。(1)交易条件:要求竞买人信誉良好,有付款能力且交易资金来源合法,能承担购买债权所带来的风险。(2)对交易对象的要求:交易对象应当是具有完全民事行为能力、支付能力的自然人,合法成立且有支付能力的法人和其他组织。国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员、原债务人的管理层或其直系亲属以及参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构关联人或者上述关联人参与的非金融债权法人的;参与不良债权转让的金融资产管理公司工作人员、本次转让标的债权所涉及债务人、担保人及其他相关关联企业等利益相关方或者受托资产评估机构负责人等有直系亲属关系的人员不得购买或变相购买该资产。因不符合

条件参加买受的,由交易对象自行承担相应的法律责任。
挂牌期限:2022年12月20日至2023年3月19日。
公开挂牌公告期、挂牌周期、交易规则、交易条件等具体信息以天津金融资产交易所有限责任公司公示为准(<http://www.tjfae.com/>),意向投资人可登录网站查询。
联系电话:
天津金融资产交易所有限责任公司
王先生 18843199024
中国华融资产管理股份有限公司吉林省分公司
杨先生 0431-89291296
受理排斥、阻挠征询或异议的举报电话:雷女士,联系电话:0431-89291517。

中国华融资产管理股份有限公司吉林省分公司
2022年12月20日

中国民生银行杭州分行

引金融活水 推动制造业高质量发展

2022年9月以来,国家有关部门进一步强调加大中长期贷款投放,部署扎实稳住宏观经济大盘、全力推进制造业高质量发展工作。中国民生银行杭州分行在总行召开落实设备更新改造再贷款及扩大制造业中长期贷款投放工作会议后立即成立工作专班,统筹全行资源全速推进相关单位项目清单内项目落地。

10月3日,中国民生银行台州分行在杭州分行专班指导下,积极对接第三批项目清单客户,收集并梳理各个节点需要的材料,在敏捷服务团队的大力支持下,仅用2天时间完成了浙江某制药股份有限公司某项目的受理、审核,并于10月5日成功发放制造业中长期贷款3000万元,充分彰显了民生速度。同时,此笔贷款也是上级会议后,中国民生银行杭州分行辖内率先发放的制造业中长期贷款项目。

自2020年初全球新冠肺炎疫情以来,浙江汽车制造业产业链也受到比较明显的冲击。为助力企业尽快复工复产,践行“服务大众 情系民生”的初心使命,民生银行杭州分行为浙江某汽车制造龙头企业量身定制了多项纾困举措:一是票据还款模式改为池模式;二是延长经销商收车期限;三是给予经销商一定幅度的监管费减免支持;四是给予开票手续费减免优惠。这些减费让利措施的到位,既减轻了经销商的运营成本,助力经销商业务发展,也大大提升了民生银行在供应链业务的市场竞争力,助力浙江

汽车产业链健康有序发展。

今年以来,民生银行杭州分行紧扣制造业转型升级带来的制造企业技术改造、设备更新及环保升级等需求,主动对接客户,加强场景及模式研究,适配产品及服务创新。针对制造业企业设备更新和技术改造投资项目建设需求,民生银行杭州分行已累计为先进制造业、产业升级类提供银团贷款支持超80亿元,2022年新增投放25亿元。

民生银行杭州分行相关负责人说道,“先进制造业是我国制造业转型升级的重要途径和实现制造业强国的利器,杭州是民营企业重地,无数小微企业支撑起了经济发展大盘,支持和服务制造业等实体经济,是民生银行承担社会责任的重要使命。”此外,杭州分行面向科创中小企业,依托“投、融、富、慧”四大产品线,为企业提供全周期、全场景、全生态的“易创”产品体系,积极整合科创产业信息、服务、资金等关键要素,持续赋能浙江科创企业的蓬勃发展。

风华正茂恰少年,乘风破浪正当时。展望未来,民生银行杭州分行将进一步扛起民生担当,勇立时代潮头,为实体经济提供高效、敏捷的金融服务,充分发挥服务民营企业、绿色经济、科创企业、中小微企业、乡村振兴新经济体的特色与优势,全力支持实体经济发展,为浙江“两个先行”贡献金融力量。

(数据来源:中国民生银行杭州分行)
· 广告