

# 确保应交尽交能交快交

## ——郑州“保交楼”调查

本报记者 夏先清 杨子佩

半年多来,千方百计保交楼、稳民生,是房地产领域面临的重要任务。在国内首创保交楼“4+1”模式的河南郑州市推进状况如何?“保交楼”项目复工了吗?购房者是否满意?



被纳入“保交楼”项目的郑州市二七区“郑州华侨城”2号院已交付。申秋雨摄



### 郑州市在国内首创保交楼“4+1”模式

- 2022年
- 保交楼项目实质性复工 95%以上
- 落实支持资金 300多亿元
- 新建安置房 2565万平方米
- 回迁安置群众 15.3万人

今年2月召开的河南省住房和城乡建设工作会议明确提出

- 首批“保交楼”专项借款项目10月底前全部建成交付
- 第二批年底前交付50%

房企流动性吃紧、项目延期交付、购房者失去信心……去年以来,烂尾楼事件频发,房地产市场出现下行态势。各地各部门围绕“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。

落实支持资金300多亿元,全市保交楼项目实质性复工95%以上;列入河南省问题楼盘台账的“办证难”“配套设施不完善”两类项目全部化解;新建安置房2565万平方米、回迁安置群众15.3万人。

### 政府企业形成合力

“2019年底项目开工以来,尽管因疫情、洪灾等多重因素影响导致施工放缓,但我们没有真正停工过。”在郑州市二七区“郑州华侨城”项目建设现场,项目负责人梁万春告诉记者,“被纳入‘保交楼’项目的1号院、2号院、3号院共涉及2100余户。目前,1号院、2号院已交付完成,3号院也将于本月底完成交付。”

项目建设的快速进展离不开政府帮助。“2022年下半年,我们申请了1.5亿元的专项借款用于项目建设,有效加快了保交楼的建设进程。”梁万春向记者介绍,除了充足的资金保障之外,项目周边道路的规划建设、学校新校区的选址建设,以及金水河修复工程等配套设施,也在政府主导下稳步推进。

一个又一个热火朝天的建设场景,一串又一串移交业主的新房钥匙……点点滴滴不仅让市场重新恢复信心,也让“郑州华侨城”逐渐转入良性循环。“刚刚过去的2月份,我们的房源销量达100余套,资金回流也足以偿还1.5亿元的专项借款。”梁万春说。

为推动交房工作顺利开展,河南还建立了“交房即交证”不动产登记服务新模式,从源头上消除了交房与交证不同步带来的弊端。今年1月1日起,河南所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”,以切实解决群众关切的不动产权证“办证难”,优化营商环境,提升群众获得感与满意度。

如果说,政府的帮助是“郑州华侨城”保交楼进程的催化剂,那么,郑州新密市“春城华府”二期项目保交楼的发展就是房企风险自救的典范。

在“春城华府”二期项目建设现场,170余名工人有序忙碌着。记者观察到,11幢楼房主体已经基本完工,工程进入内粉施工阶段。“顺利的话,今年10月份将全部交付。”项目负责人赵广建说。

“春城华府”二期项目于2017年开工,原定最晚交付时间在2019年12月底。谈及项目延期原因,赵广建告诉记者,2018年底开始,受房地产市场波动影响,企业的销售回款少之又少,项目建设也断断续续。新冠疫情暴发后,企业处境更为艰难,项目建设“干干停停,一年施工不到3个月”。

停工状态下,不断叠加的银行利息、证件延续的费用、一期项目的配套建设等,不断消耗着企业为数不多的资金。“疫情3年,我们通过一期项目的车位及储藏室低于市场价售卖回款的方式活了下来。”赵广建向记者举了个例子,为了自救,市场价不低于10万元、成本不低于4万元的车位,他们最终以3万元价格售出。

仅仅活下来还不够,如何让停滞的项目尽快复工是赵广建不得不思考的问题。“去年

6月份,我们通过处置未建的26号楼130余套房子,整合优良资产,盘活了3000万元用于剩余10幢房子的建设,项目得以全面复工。”赵广建告诉记者,今年以来,企业销售也逐步向好,回款越来越多。

### 一楼一策工作机制

记者见到“翰林华庭”项目负责人万霄时,他正通过电话沟通辗转于多个银行之间协商贷款事宜。“今天还没有谈好,明天准备换一家银行再谈。”

“翰林华庭”项目是郑州市2015年就停工的典型烂尾楼工程。2021年3月份,在政府支持下,万霄所在的陕西林荣森实业有限公司对项目原公司河南盈瑞置业有限公司进行了不良资产收购,计划盘活这一项目。万霄记得很清楚,刚刚收购“翰林华庭”项目时,施工现场钢筋裸露,楼房主体仅盖了一半。

项目建设“百废待兴”,为何仍愿意接手?万霄向记者解释了3点原因:一是作为“老”烂尾楼,政府前期做过大量摸底,有保证;二是项目本身有复活的潜力;三是项目问题以债务为主,并不十分棘手。接手之后,万霄首先从债务问题入手,花费一年半时间解决了项目遗留问题。“当时未交付的房子有650余户,我们通过与业主和谈、补偿钱款等方式清退了600余户,目前,等待项目交付的业主还有50余户。”谈及项目进展状况,万霄坦言,“项目即将面临资金不足的困境。我们收购时房地产形势还不错,原计划投入3亿元用于盘活项目,但具体实施以来,我们陆续已投入8亿元,目前仍有回款”。

持续性投入为何不用销售回款呢?“其实预售也可以卖,但我想把这个项目做成现房销售,彻底去掉‘烂尾楼’这个标签。”面对记

者的疑问,万霄解释道。

“预计项目今年底可以建成现房,还需要3亿元资金支撑。目前来看,现有资金仅够支撑两三个月左右。”万霄坦言,摆在面前的路只有两条:一是金融机构贷款,二是保交楼专项借款。由于项目是出了名的烂尾工程,尽管换了新的投资方,拿出了证件齐全的资料,解决了所有遗留问题,但有“污点”的公司仍因“不符合要求”不被银行所接受。

可以申请保交楼专项借款吗?对于记者的追问,万霄表示,由于前期进行了房款清退,郑州市住房保障和房地产管理局有记录的网签数据仅有50余户,按照规定,仅能申请50户的专项借款。这对于项目建设所需资金来说,杯水车薪。万霄坦言,推进保交楼工作的各项政策举措有力激发了有关企业活力,但在实际运作中,企业仍不时面对部分金融机构过度避险,对民企融资力度不强的困难。在加强监管的前提下,若能进一步灵活变通专项借款条件限制,企业将更有信心确保项目建设的完成与交付。

河南各地已组建了金融机构深度参与“一楼一策一专班一银行”工作机制,共同研究问题楼盘金融帮扶措施:对列入台账的问题楼盘项目逐一明确牵头银行;对梳理出楼盘项目、资金需求,指导牵头银行研究帮扶方案,制定帮扶措施,做好战略重组、新增开发贷款、按揭贷款等金融支持;对部分地方难以解决的问题,积极协调监管部门和上级金融机构分析支持政策,研究化解办法。

今年2月召开的河南省住房和城乡建设工作会议还明确提出,围绕第一批专项借款项目10月底前全部建成交付、第二批年底前交付50%的目标,发挥“一楼一策一专班一银行”机制作用,以周保月、以月保季、以季保年,确保按时间节点完成目标任务。

保交楼已成为一场等不得、输不起且必须打赢的硬仗。住房和城乡建设部部长倪虹表示,关于房地产有这样一句话:“456”,即房地产的相关贷款占银行信贷的40%,房地产的相关收入占地方综合财力的50%,居民财富60%在房上,可以说牵一发而动全身。

保交楼是稳民生的需要,不少群众买房背负很大贷款压力,尽快实现保交楼才能保持社会稳定。保交楼是稳金融安全的需要,房地产行业沉淀着100多万亿元的银行贷款和金融资产,尽快实现保交楼可以最大程度降低金融资产风险。保交楼是稳就业的需要,房地产涉及行业多,产业链条长,安置了大量人员就业,实现保交楼有助于解开债务链,稳定就业。保交楼是稳发展的需要,保交楼工作做得好,会激活终端需求,增强人们购房信心,实现经济顺畅运转。

全力保交楼需要社会各界加强协作,合力解题。地方政府需发挥更加

积极的作用,主动应对、协同推进,通过成立专项基金等方式,纾困出险房企、盘活不良资产;对符合条件的保交楼项目加快办理各项证件,减少时间拖延带来的风险,并对业主相关诉求找到合理化解的办法;因地制宜,推出“一楼一策”“一对一帮扶”等举措。

金融与监管部门需积极做好金融服务,不断扩容市场融资的政策“工具箱”,对房地产企业加大配套融资支持,不抽贷、不断贷、不压贷,合规的不拒贷;支持房地产项目收购,鼓励优质企业进入;加强对系统重要性优质房企的资金支持力度,缓解房企流动性压力。

房地产企业是“保交楼”的责任主体,处在整个产业链条的重要位置,应承担更大责任。例如,积极处置资产、多方筹措资金、努力提升工程进度等。相信通过大家不懈努力,保交楼攻坚战一定会取得胜利,实现各方共赢。

(作者系河南省社会科学院商业经济研究所所长)

本版编辑 王薇薇 郎冰 美编 高妍

打好

这场

攻坚战

张进才

# 抢抓新能源赛道

本报记者 薛海燕

个平台公司毅然接手,帮助企业重新焕发生机。如今,中创新航已成为具有全球竞争力的龙头锂电企业,正全力打造国内最大的锂电池产业基地。

继中创新航之后,蜂巢能源、当升科技、北电爱思特等企业也迅速成长壮大。同时,他们加快产业链整合,形成涵盖新能源汽车全产业链的产业集群,尤其是在核心部件——动力电池领域,建立了较为完整的产业链条,产业集群效应凸显。

通过延链、补链、强链,金坛汇聚新能源汽车产业链上下游超100家企业,其中规模以上企业69家。去年,金坛新能源汽车产业产值同比增长138.8%。

“今年1月至2月,金坛锂电池出口73195.1万元,同比增长105.3%。”常州海关(驻金坛)综合业务二科科长陆士强说,为促进外贸保稳提质,常州海关设立“特定联络员”,帮助企业融入发展快车道。

如今,金坛已成为长三角新能源汽车板块中产业链最长、涉及领域最多的地区之一。

### 敢为人先谋发展

2022年5月26日,由废弃盐穴打造的超大号绿能“充电宝”——金坛盐穴储能项目在金坛正

式投产。这是全球首次采用非补燃技术实现压缩空气储能零碳发电,为构建以新能源为主的新型电力系统提供了储能新方案。

“只有敢为人先、奋勇争先,才会推陈出新,开创新局面。”陆秋明深有体会地说,先机就是生机,就是先手棋、先发优势。各行各业都应该把握大势、抢抓先机,直面问题、迎难而上,抢占世界科技和产业发展的制高点。金坛在汽车电动化发展过程中,正是紧紧抓住了电池技术创新这一关键点,布局先手棋。

“公司依托持续领先的技术创新能力,位列国内动力电池企业前三名。”中创新航董事长刘静瑜告诉记者,他们先后研发具有高性能、高安全、长寿命的三元锂电池高压技术与产品,并重新定义了锂电安全标准,引领了整个行业发展方向。蜂巢能源科技公司执行副总裁王志坤也告诉记者,“我们先后研发了短刀电池、无钴电池、果冻电池,持续领跑动力电池赛道”。据记者采访了解,这两家龙头企业正在布局储能新赛道,不断寻求新的“先手棋”。

“园区拥有中创新航、贝特瑞等龙头企业,凝聚着科技赋能产业的前沿力量,正大力提升全产业链的生产效率、经济效益,实现高质量发展。”江苏省金

坛华罗庚高新区管委会党委书记刘亦波说。

### 推进集聚发展

既要引导企业抢抓机遇,还要做好定位、布局和服务。“金坛将重点围绕‘一个1000亿元产业目标定位、一个上下游全产业链集群、一个国内一流绿色电源产业基地’目标,全力推进新能源汽车及动力电池产业进一步集聚发展。”陆秋明说。

支持企业发展壮大。推进《工业经济高质量发展“十百千计划”实施方案》,实行区、镇(园区)负责人两级挂钩联系制度。重大事项按照“一企一策、一事一议”原则,由区委、区政府集体研究重点支持。

强化区域分工协作。对动力电池产业进行系统梳理,有机衔接上下游企业,建设一个以中航绿色电源科技园为主体的地区性动力电池产业集群,强化社会化、专业化的分工与协作。

加大产业创新力度。加快建立以企业为主体、市场为导向、产学研相结合的技术创新体系,形成产业技术创新机制;加快推进省级以上锂电产业技术平台等创新载体建设,提高公共服务能力;推动动力电池产业关键核心技术研发与成果转化。



景色宜人的金坛投资新城充满活力,吸引一批高新企业入驻。(资料图片)

引进动力电池企业中创新航,成功推出全球独创的OS电池技术及产品;并网投运世界首个非补燃压缩空气储能电站——金坛盐穴压缩空气储能国家示范项目一号机组……位于江苏常州市的金坛区,曾经遍地都是服装代工厂,近年来却脱胎换骨,正朝着研发能力国内领先、产业规模长三角先进的动力电池产业集聚区方向不懈努力,带动地方经济创新发展进入快车道。

### 脱胎换骨育先机

“争当表率、争做示范、走在前列”,是党中央

赋予江苏的光荣使命。要将重大任务落实到位,金坛人该如何谱写新篇章?金坛区委书记陆秋明深有感触地说,他们紧抓能源革命带来的重大发展机遇,奋力抢占新能源领域制高点,把“育先机、开新局”的路子走对、步子走稳。

金坛的汽车零部件产业起步较早,曾打造出安全气囊、温控元器件等特色产品。2014年开始,当地转而主攻新能源领域,加快项目引进和建设,重点培育龙头企业。

2015年,金坛区引进的中创新航,上马了当时我国锂电行业中投资体量最大的项目。项目投产后却连年亏损,难以为继。艰难时刻,金坛区两