

# 预售资金监管升级,能勒住“烂尾楼”吗

“压实地方政府责任,保交楼、稳民生。”在日前召开的中共中央政治局会议中,“保交楼”首次写入会议内容,也使其成为当下楼市的最大热点之一。

其中,商品房预售资金是房地产开发企业的重要现金流来源。对于预售资金的监管,作为“管住”房地产“钱袋子”的重要抓手,也已成为近期各地热门的政策工具。

## 多地出台新规强化预售资金监管

商品房预售资金监管,指的是房地产行业主管部门会同银行对商品房预售资金实施第三方监管,房地产开发商需要将预售资金存入银行专用监管账户,只能用作本项目建设,不得随意支取、使用。

日前,长沙发布商品房预售资金监管新规,要求购房人交存的定金、首付款,商业银行和公积金中心发放的按揭贷款等购房款,全部通过监测专户存入监管账户,对资金流向进行全程监测,对项目工程建设款实施重点监管,保证金“留在项目、留在当地”,优先用于项目建设,保障房地产项目竣工交付。

日前,东莞市住建局发布《关于进一步规范商品房预售款收取管理和使用管理的通知(征求意见稿)》,公开征求意见。其中拟规定,由购房人通过关联预售资金监管系统的POS机刷卡、银行柜台转账、网上银行转账等方式,将购房款直接存入相应房屋的商品房预售资金监管子账户,开发企业不得以其他任何形式私自截留、收存购房款。

作为房地产领域热门城市,长沙、东莞两地新规的出台引发了不小关注,也在很大程度上反映了政策风向。

今年2月,全国性商品房预售资金监管新规出台,通过招标确定监管银行、合理确定监管额度,明确各方监管责任、建立信息共享机制、确定首末拨付节点等举措,规范和完善了商品房预售资金监管。

据克而瑞地产统计,截至6月初,今年有南京、成都、

海口等28地曾提出适度放松预售资金监管,包括增加重点监管资金拨付节点、提升重点监管资金拨付比例、允许使用银行保函替代预售监管资金等。

但进入7月,在新的市场情况下,近期各地的预售资金管理则处于收紧状态。各地新政有何重点?中新财经梳理总结出以下几个方向。

## ——明确各方主体责任

“监管部门、银行、开发商的责任和义务,规定得比较详细,追责路径明了,一旦出现问题,就能知道是哪一个环节出了问题,比如是资金使用审批不合规,还是资金去向不合规等。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

例如,东莞拟对银行机构、房企、购房者的职责做出明确规定。其中包括:银行擅自拨付或转移商品房预售资金的,应负责追回;房企在申报预售许可证前,需按照一个预售许可证对应一个监管账户的原则,新设银行账户;购房者可通过网上银行转账等方式缴纳购房款等。

## ——加强预售资金透明度

在这方面,西安明确,商品房预售资金应全部直接存入专用监管账户进行监管,商业银行未经辖区住建部门核实同意,擅自拨付监管资金则应当负责追回。

安徽蚌埠也明确,预售资金应全部直接存入监管专用账户。开发企业与购房者签订《商品房买卖合同》时,应注明监管专用账户等信息,并明确缴款的方式及缴款的具体时间和金额。

在此基础上,江西九江还公示了中心城区85个现有在售楼盘的139个商品房预售资金监管账户。以后凡购买商品房预售证对外销售商品房的项目,市住建局将第一时间公布销售楼栋的预售资金监管账号,商品房预售资金要直接存入专用监管账户进行监管。

“公示预售资金监管账户使得预售资金监管更加透

明,同时也防止预售资金被挪用,让预售资金用于项目建设,将有效维护购房者的权益,同时也将倒逼房地产行业向财务稳健、安全运行的方向转型。”诺葛找房数据研究中心首席分析师王小婧认为。

## ——资金拨付节点与项目进度挂钩

长沙新规中,提出对资金流向进行全程监测,对项目工程建设款实施重点监管。“保证资金‘留在项目、留在当地’”也成为了颇具亮点的新鲜提法。

山东青岛还出台了更进一步的措施。近日有消息称,青岛要求所有楼盘封顶后银行再发放按揭贷款。后经媒体证实,目前在青岛范围内至少有工商银行、建设银行、农业银行和光大银行已经开始执行上述政策要求,更多的银行还在跟进中。

“该政策有助于减少购房者的还贷压力和防范烂尾楼风险转嫁给购房者。但从阻力方面看,房企的资金回笼压力会增大,这是实际过程中所需要注意的内容。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为。

随着各地预售资金监管的收紧,对于部分房企可能会面临的资金链压力持续加大风险,多地也提出了“依据企业信用评级实行差异化监管”等原则。

“预售资金监管比例不是越高越好,要根据不同资质的开发商、楼盘进度的不同,确定合适的比例。”招联金融首席研究员董希淼解释,在监管层面要提高立法层级,住建部门、开发商以及银行都要承担相应责任,明确责任之后要加强执行。

总体上看,加强预售资金监管已是一个老生常谈的话题。但各方分析认为,商品房预售资金监管的底线仍是确保房地产开发项目的按时交付,更大程度维护购房者合法权益。

(源自中国江苏网)

## 部分房企拿地积极性明显提高

近日,发布稳楼市政策的城市数量持续增多,稳定市场预期明显。随着政策效果逐步显现,房企销售和拿地逐步企稳,部分大型房企近期拿地积极性明显提高。

## 提高公积金贷款额度成重点

从稳楼市政策内容看,涉及公积金贷款调控的城市数量较多。

8月8日,安庆市住房公积金管理中心官网发布《安庆市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金贷款有关政策的意见》(简称《意见》)。《意见》明确,自2022年8月1日起,提高住房公积金贷款最高额度,夫妻双方缴存住房公积金的最高贷款额度为55万元,单方缴存的为45万元。具体贷款额度与职工公积金月缴存额和还款能力挂钩。此外,支持异地缴存职工来安庆市购买住房,缴存互认互认,连续缴存满6个月,可在安庆市申请住房公积金贷款。

一些地区鼓励分区施策,对房地产市场进行精细化调控。8月4日,天津市发展和改革委员会官网发布《市发展改革委关于对天津市关于促进消费恢复提振的若干措施公开征求意见的公告》,明确提出稳定住房消费,坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,支持分区施策促进房地产市场平稳健康发展,优化个人购房信贷政策,引导金融机构下调住房贷款利率,降低住房商业贷款首付比例,保障住房刚性需求,合理支持改善型需求。

中原地产首席分析师张大伟认为,近期发布稳楼市政策的城市数量持续增多,提高公积金贷款额度成为稳楼市政策最重要的内容。7月以来,超过20个城市提高了公积金贷款额度。此外,不少前期发布稳楼市政策的城市,近期接连发布升级版政策,稳定市场预期明显。

## 不少房企销售出现好转

不少房企7月销售金额同比降幅有所收窄。

新城控股7月经营简报显示,1-7月,公司累计实现合同销售金额约760.5亿元,同比下降43.48%;累计实现销售面积约765.07万平方米,同比下降38.42%。1-6月,公司累计实现合同销售金额约651.60亿元,同比下降44.62%,累计实现销售面积约657.2万平方米,同比下降39.54%。

部分大型房企近期拿地积极性明显提高。以华发股份为例,公司7月26日晚公告称,近日公司全资子公司上海华发创置置业有限公司经公开竞价,获得上海市浦东新区规划和自然资源局公开挂牌转让的浦东新区唐镇中心镇区 PDP0-0405 单元 C-01B-09.C-01B-10.C-01B-13 地块的国有建设用地使用权。地块位于上海市浦东新区唐镇板块,成交总价为 44.89 亿元,溢价率为 9.36%。

7月29日晚,华发股份再次发布公告,7月28日,公司全资子公司太仓华发房地产开发有限公司经公开竞价获得上海市宝山区规划和自然资源局公开挂牌转让的上海市宝山区顾村 N12-1101 单元 08-04 地块的国有建设用地使用权,成交总价为 31.59 亿元,溢价率为 1.28%。同日,公司全资子公司上海华发创置置业有限公司经公开竞价获得上海市闵行区规划和自然资源局公开挂牌转让的上海市闵行区七宝镇古美北社区 S110501 单元 19-01.20-01 地块的国有建设用地使用权,成交总价为 29.06 亿元,溢价率为 6.88%。

中信建投证券研报显示,华发股份一季度拿地金额仅为 7.5 亿元,从二季度开始,公司拿地明显发力。1-7 月,公司累计拿地金额达到 226.2 亿元,占销售金额比重达到 38.9%,拿地力度大幅提升。

(源自中国新闻网)

## 多地“保交楼”政策举措落地

### 购房人称放心,从业者盼扩围

纾困案例来看,AMC 主要纾困方式是联合产业投资人(通常为央企或地方国企)设立纾困基金或合作平台,由 AMC 发挥产业链及政府资源调动融通优势,由产业投资人发挥开发运营优势。

上海金融与发展实验室主任曾刚对《证券日报》记者表示,AMC 作为专业的风险处置机构,与其他金融机构相比在风险处置化解方面更具专业性,可借助多元化手段和综合化平台为出险企业提供有效支撑。未来,AMC 在助力房企和重点项目纾困化险等方面将会取得较好进展,发挥重要作用。

值得一提的是,郑州市日前印发的《郑州市房地产纾困基金设立运作方案》提到,房地产纾困基金按照“政府引导、多层级参与、市场化运作”原则,由中心城市基金下设纾困专项基金,规模暂定 100 亿元,采用母子基金方式运作。

“郑州纾困基金模式的创立具有导向作用。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对《证券日报》记者表示,此类基金具有杠杆撬动效应,同时,其投入和运作也体现汇集各类社会资本资金的导向,尤其是包括资管、商业银行等资金都会进入,客观上增强解决问题的资金实力,对于三季度快速破解“烂尾楼”问题具有积极意义。

河南省信阳市中乐百花公馆 3 期营销中心李女士告诉《证券日报》记者,“由于多地‘保交楼’各项举措出台时间不久,还未直接传导至信阳市。”她期待政策覆盖面进一步扩大,“‘保交楼’各项举措能从严上防范‘烂尾楼’风险,但当前只有部分省会城市出台相关举措,希望未来政策覆盖面能覆盖至三四线城市,给予购房者更多信心。”

## 多地加强预售资金监管

今年年初,住建部、央行和银保监会三部门联合印发《关于规范商品房预售资金监管的意见》(以下简称《意见》),加强对预售资金的监管。随后多地陆续出台相关细则。

中指研究院首席经济学家明明对《证券日报》记者表示,多地均按照《意见》落实细则,包括预售资金如何确定商业银行、监管账户的设立、如何确定监管额度、资金如何使用、企业违规挪用将被追责、厘清三方监管部门各自权责等多方面内容。不同之处在于:一是监管额度的核准方式不同,有的地方按预售总价款的某一比例,也有地方是固定工程造价或工程造价乘以系数;二是在商品房建设过程中,资金支取的工程节点设置方

## 中国房企融资总量连续4个月环比减少

### 境内债进入平稳时期



境内债进入平稳时期

中国房企融资总量仍在环比下行。不过,多家机构数据显示,7月份房企境内债发行稳定,未来房企融资环境或继续优化。

克而瑞研究中心日前发布的数据显示,7月份,中国 100 家典型房企的融资总量为 522.88 亿元(人民币,下同),环比减少 13.7%,同比减少 62.9%。房企融资总量已连续 4 个月环比减少。

其中,境内债环比相对平稳。7月份,100 家房企境内发债 319.7 亿元,环比增加 4.2%。境内发债主体仍然基本为央企国企,以及万科、龙湖等部分经营情况良好的民营企业。

另据中指研究院监测,2022 年 7 月房地产企业非银融资总额为 881.1 亿元,同比下降 56.7%,环比下降 74.5%;信托融资同比下降 85.5%,环比下降 30.4%;ABS 融资同比下降 51.8%,环比微降 1.8%。

中指研究院指出,7 月房企信用债同环比变动很小,已经连续三个月发行额环比小幅正向增长,境内债融资已经进入平稳时期,这一渠道基本不再受限。

7 月份,多部委出台政策,企业融资环境有所优化。如:国家发改委发布通知,鼓励已上市的基础设施 REITs 通过公募等方式募集资金购入优质资产。证监会等部门联合发布《关于推动债券市场更好支持民营企业改革发展的通知》,提出要加大债券融资服务力度,推动更多符合条件的优质民营企业纳入知名成熟发行人名单等。克而瑞研究中心预计,未来房企的融资环境仍将继续优化,优质民营房企优势将继续扩大。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水认为,未来行业非银融资仍以境内公开市场融资为主,规模及结构不会出现明显变化。目前,市场信心仍未修复,非银融资主要依靠境内公开市场,而发行主体以央企和少量优质民企为主。

(源自中国新闻网)

## 南京苏州7月二手房成交创年内新高

### 房地产市场回暖迹象明显

据统计,7月南京市二手房成交8150套,苏州市二手房成交6002套,均创年内新高。专家认为,二手房成交量的活跃,反映出房地产市场流动性增加的良好趋势。

因城施策用足用好政策工具箱,有力地支持了刚性和改善性住房需求。7月20日,南京降低积分落户门槛,在长三角区域三省一市缴纳城镇职工社会保险的,累计纳入南京市缴纳年限计算并赋分。7月25日,南京高新区出台3项楼市新政,给予购房补贴,优化入学政策,优惠贷款利率。6月18日,南京溧水发布房产新政,对今后一年内成交的商品房发放 0.8% 购房补贴。5月7日,苏州、扬州出台楼市政策,苏州取消二手房限售、新房限售年限 3 年降为 2 年,对二孩及以上家庭放开限购套数,扬州调整公积金贷款,对人才、二孩及以上家庭降低贷款首付比例至 20%,同时提高贷款额度。在上半年更早的时候,苏州、无锡、南京、南通、镇江等地已先后出台相关“稳楼市、促消费”措施。

4 月以来,江苏各地二手房市场活跃度明显增加,交易量持续上涨,7 月出现了“淡季不淡”的现象。南京和苏州 7 月交易量创年内月度新高。无锡 7 月份受疫情影响市场成交受到的冲击比较大,环比下降 38.9%,6 月份成交 4739 套,环比上涨 31.5%,成交量连续两月呈上升态势,整体成交态势转好。溧水新政发布一个月后,新房、二手房分别环比增长 35.51%、10.54%。

南京市房地产业协会副会长孟祥远认为,政策利好激活了部分购房需求,随着更多优惠政策、购房福利的持续发布,相信市场的购房信心和购房欲望也会有所复苏。同时也要注意到,不同城市、不同板块、不同产品间存在明显分化,要促进健康发展和良性循环仍需各方努力。

(源自新华网)

近期,在崇文大厦办公的张先生发现,以往老旧的大楼一改往日面貌,环境更整洁,停车更有序,各项服务有序而温馨……原来,就在几个月前,这座位于梁溪区的写字楼引入了全新的物业服务企业,让老旧商业体重新焕发生机。如今,注重用户体验的现代物业管理模式愈发规范化、智能化、精细化,除居住空间外,在商业体、产业园区等深耕服务,助推大物业品质提升。

## 物业“换血”,服务升级让大厦旧貌焕新颜

因崇文大厦停车位有限,此前,在这里工作的市民经常遇到停车位满、拥堵的情况。入驻崇文大厦的商企物业服务公司万物梁行物业团队进场后,对各家公司的停车需求进行收集和调配,重新规划车位分配,利用地面车位和地下停车场将车辆分流,有效缓解了上下班高峰期的车辆拥堵情况。物业人员还对大厦内的车辆信息逐一进行核对登记,确保准确无误,同时加强外来车辆的检查和管理,为大厦安全保驾护航。

走进大楼,大堂明亮整洁,在电梯厅、电梯间等多个位置都能看到各类标识和温馨提醒。

“首先要卫生做到位,让大家有个干净、整洁的办公环境。”大厦物业负责人说,入驻后,团队陆续对整个大厦开展了“洗脸”行动,出入口、大厅、卫生间、安全通道、垃圾收集处等部全面升级,要给大厦租户呈现一个新面貌。焕新内部环境的同时,该物业公司还在绿化部分也付出了不少心力。大厦周围的绿植长期没有修整,越来越密集,歪歪扭扭,不仅有碍美观,还不利于植物养护。分阶段进行修整清理的同时,工作人员还根据绿化分布适当补充绿植,丰富植物种类。如今大厦各处绿化已经一改往日的杂乱无章,各种植物错落有致,小景致扮靓大环境。

规范化是现代物业管理模式的显著特征之一,在崇文大厦各类设备的日常管理中,一套涵盖暖通系统、电梯设备等作业细化的管理标准化体系得以应用,成为升级服务的重点之一。在设备房、消防泵房等大厦的内部区域,各项规范、工作流程全部上墙,物业人员坚持高标准高要求,用精细化服务带来整洁有序的新面貌,保障大厦的设施设备平稳运行。

## 快速响应,智慧应用助力物业服务更高效便捷

位于新吴区的无锡国际生命科学创新园,拥有 30 万平方米的科研研发、商务办公、创新孵化的开放性空间以及 9.2 万平方米的 GMP 工厂和生产场地,如此大的产业园区,保障其日常运转离不开一套规范化的管理流程。

就拿报事报修来说,如何确保在短时间内快速响应?“做好前期工作必不可少,我们为这里的每一台设备都办好了‘身份证’,它们都有自己的专属二维码,一旦设备出现问题,工作人员就能在线上做到快速匹配。”万物梁行无锡国际生命科学创新园项目负责人甘立军说,如果有报修需求,园区企业只需通过手机客户端“商知晓”的报事报修页面即可进行相应服务选择,扫描设备二维码并在线上提交申请,物业人员就能及时作出响应。“今年 1 月进驻园区以来,借助智能化手段,我们做到了 15 分钟内响应且到达现场处理。”

扫一扫,服务“码”上好,在该园区电梯厅、公共走廊、卫生间、强弱电间、设备房,均张贴二维码,不仅让客户报修更便捷,还实现了设施设备巡检及维护保养线上化。该园区共有 200 多家入驻企业,其中医疗、科研等相关企业居多,如果出现停电或设备维修不及时等情况,很可能会造成巨大损失。因此,设备维护、日常巡检成了物业管理重中之重。同样,通过手机工作端,物业工作人员每日都会收到任务提醒。以高低压配电室的日常巡检为例,手机端显示的巡检项目就包括十几项,工作人员必须现场扫码、拍照,逐一完成各个项目检查,才能完成任务提交。“这就避免了巡检项目出现遗漏等问题,还通过手机打卡实现了工作流程处处留痕,保证各项巡检工作规范完成。”甘立军说。

(源自新华网)



式和对应节点的预售资金监管账户余额要求不尽相同。

为进一步观察监管要求实施情况,《证券日报》记者以购房者身份,线上咨询了郑州市金水区某新开楼盘项目(商品房)的经纪人。对方介绍,“项目计划 2024 年底交房,交房时间和交房品质都有保障。”

当记者表示对期房有“烂尾”顾虑时,该经纪人表示,现在监管要求,房地产开发企业预售商品房取得的全部收入,需全部存入监管账户,目的就是保交房、防“烂尾”,保障购房者权益。

有郑州市购房者对记者谈及政策发布后最直观的感受,“现在楼盘售楼处连财务人员都没有,全都是银行提供的资金监管专户专业 POS 机,让人很放心。”同样的情形也发生在信阳市。李女士介绍,“自河南地区出台预售资金监管政策后,所有开发商办理商品房预售证时必须出具资金监管账户等详细信息。”

在明明看来,优化预售资金监管是因城施策,压实地方政府监管责任的重要举措,预计后续其他地区会陆续跟进。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示,发展是解决问题最好的办法,房地产调控政策仍需继续发力,当前房地产市场仍处于深度调整阶段,需继续因城施策加大政策优化力度,给予地方政府更大自主权,降低购房门槛、降低购房成本,如二线城市进一步优化限购、限贷、限售等政策,促进合理住房需求释放,促进房地产市场平稳健康发展。

(源自中国新闻网)