

实探多地延期交付楼盘现状：

交付在即与停工项目同在 “保交付”堵点有待进一步疏通

■本报记者 王丽新 见习记者 陈潇

从北京城市副中心运河CBD出发，不到20分钟车程，朝阳路北，小中河畔，就是今年2月份交付的禹洲·朗庭湾。进入小区，草木疏密有致，楼栋整洁有序，几乎家家户户窗户外都挂着大红的中国结。

这是禹洲集团延期交付的楼盘，如今已有不少业主入住，阳台上晒着衣服，单元楼下停着电动车，还有几位物业人员边走边谈业主报修的问题。“在交付前，项目团队顶住各种压力，力保复工复产，一、二批次均已交付完毕。”禹洲集团相关人士向《证券日报》记者表示，项目一期和二期目前收房率均已达到95%以上。

这仅仅是“保交付”的一个缩影。去年此时，房地产行业出现商品房交付风险。随后，2022年7月28日召开的中共中央政治局会议明确指出，要保交楼、稳民生。此后，从中央到地方，从出险房企到资金链承压的开发商，再到金融机构，均在努力攻克“保交付”难题。

如今，“保交楼”实施已逾周年，5500亿元专项资金支持逐步得到落实。那么，在“保交楼”等诸多政策力推下，房企以及各地“交付成绩单”如何？还存在哪些堵点？带着这些问题，《证券日报》记者近日走访京津冀、长三角等多地多个延期交付的楼盘，调研暗访新房交付一线状况，采访专家、企业等，试图寻找答案。

“保交付”上升为第一要务

“部分项目申请到了纾困资金，施工重启了。”一位河南本地房企人士向记者直言，这花费了不少时间。

更重要的是，除停工项目要顶住压力争取复工外，受多重因素影响的已延期交付项目也正在加紧施工。正如鑫苑集团相关人士向《证券日报》所言，“集团已将‘保交付’上升为第一要务，这是目前最重要的工作。”

2022年7月份，杨女士买了鑫苑集团旗下位于北京通州鑫苑·盛世天玺的一套房子，“靠近地铁，户型好，开发商承诺按期交房。”按照合同规定，交付日期为2023年6月15日，但临近交房日，杨女士及众多业主收到了一封延期交付信。信中提及，为确认交付质量，力争在2023年8月30日，最晚不迟于2023年10月30日前交房。

7月下旬，《证券日报》记者赶赴该楼盘现场发现，炎炎烈日下，工地正在加紧施工。透过外墙向内望去，部分低楼层少部分外立面尚未完成贴砖，但室内墙面白漆已刷完，工人正在做内装，切割打钉的声音此起彼伏。“现在室内水电基本已完工，地板、厨房、卫生间等用料都进来了。”安保人员向记者表示。

“通州这个项目监管账户上还有数亿元资金，虽有延期但交付有保障。”鑫苑集团相关人士向《证券日报》记者透露，预计交付时间不会延期太久，具体日期则要根据工程进度而定。

不难看出，集中资源“保交付”，已成为当下房企的第一要务，也是其一致动作。据第三方机构亿翰智库统计，TOP50房企2023年上半年总交付套数约为202万套，碧桂园、万科、融创中国、保利发展和绿地集团等5家房企的交付套数均在10万套以上，占TOP50房企整体交付量的36.38%。

“有些上市公司正集中一切资源保证现有项目交付。”易居研究院研究总监严跃进向《证券日报》记者表示，无论是申请“保交楼”专项贷款、配套资金或者地方成立纾困基金，还是多家房企启动定增募资用于“保交楼”，在监管方、金融端以及房企等各方努力下，数千亿元资金正流入市场，全国多地多个项目得以复工。

但客观地说，头部房企为“保交楼”带来的示范作用，对中小房企以及出险房企而言，未见得可以照搬，尤其是资金缺口大导致“资不抵债”的楼盘，更是难啃的硬骨头。

部分停工楼盘盘活难度大

从北京出发，用不到一个小时的行程行至保定白沟新城，在这里，能看到不少尚未封顶却已然没有施工迹象的建筑工地。这里是隆基泰和的大本营，白沟新城是其最大“重仓地”之一。

记者通过走访发现，该地已有多个项目延期交付，有的楼盘有少数人在施工，施工塔吊还没有“退场”。但在名为京雄世贸港的楼盘工地，施工尚未完成，却连塔吊都不见踪影，走进建筑工地内部，安静得似乎只能听见风声。

购买该楼盘房子的刘先生向《证券日报》记者表示：“我买了四期的房子，可是项目已经停工2年多，四期领秀城本来预计2023年10月未开始交房，但从开发商目前的承诺来看，可能要等到2027年才有把握交房。”

刘先生直言：“如果2027年能如期交房我们也认了，就怕又有新的变故。此前谈判时，开发商代表跟我们说整个项目的资金缺口大概20亿元。”据刘先生透露，有数万名业主当前未能如期收房。

针对多项目延期交付问题，7月26日，隆基泰和在通过其官微发布的公开信中提及，因受疫情及房地产行业下行影响，隆基泰和出现流动性危机，并向法院申请重整，近日已裁定受理。这是公司慎重而艰难的决定，重整期间，隆基泰和能够把更多精力放到“引战投、保交楼”等工作方面，将继续全力推进项目复工复产，以顺利向各位业主交付房产，尽快向各位债权人清偿债务。

这不是个例。在上海，正荣地产旗下的正荣中心公寓项目亦出现延期交付问题。因开发商与总包商之间存在矛盾纠纷等原因，该项目B14栋至今未完全交付。7月下旬，《证券日报》记者在该项目处发现，尽管外立面尚未完工，但现场已看不到施工人员，也听不到施工的声音。有业主向记者透露，该项目资金缺口接近9000万元。

今年年初，克而瑞发布了一份报告，对32个典型城市290个前期停工项目进行调研，显示尚有126个项目（占比43%）处于停工状态；16个项目间歇式、小范围复工，二者累计占比接近50%，真正全面复工项目仅62个，占总量21%。

而到今年5月份，据百年建筑网组织全国各地1114个项目进行的“保交楼”进度调研显示，交付比例达34%，其中最高的华南地区达到56%，西南和华中地区则只有15%、16%。

由此可见，“保交付”仍有不少难题需要攻克。此外还有一个现象值得警惕，由于部分楼盘背后银行、地产商和供应链之间的“三角债”问题尚未解决，导致即便完成交付，诸多后遗症也让业主颇为头疼。

在北京，有购买世茂·国风长安的业主在政府网站上反映，开发商欠银行10多亿元无法偿还，目前小区住宅大产权处于抵押状态，开发商挪用购房款导致土地无法解押，业主办理房产

证遥遥无期。业主称：“网签都完成了，入住已经快两年了，可是还看不到拿房本的希望。”

对此，《证券日报》记者向世茂集团发函求证，对方一直不予回复。此外，上述正荣中心项目的部分业主也向记者反映，至今没有拿到房产证。

“保交付”堵点在哪？

停工也好，交付后后遗症也罢，核心堵点仍然是资金问题。

“用于‘保交付’的资金，通常来自于开发商转让资产、卖项目、融资以及政府纾困资金等渠道。”北京金诉律师事务所主任王玉臣向《证券日报》记者表示，经营困难的开发商对外融资功能基本停滞，销售回款难以填补资金缺口，要想盘活项目，很大程度上依赖于纾困资金。

“申请纾困资金是有门槛的，需要与之相当的抵押物，但对部分出险房企而言，由于过去猛扩杠杆，加上近两年资产贬值，现已拿不出充足的抵押物申请借款，且此类项目占较大比例。有的房企将集团旗下的车位和仓储都拿去抵押筹钱了。”某房企人士向《证券日报》记者坦言，此外，纾困专项资金发放是有优先级的，工程已进入尾端的项目（装修阶段或主体结构已完工）拿到概率较大，处在封顶阶段甚至更靠前阶段的项目机会很小。

“首批纾困资金是国开行和农开行以专项借款形式提供的，纾困资金会先给到城投平台专项账户，之后再根据项目工程进度分批给到开发商账上，周期比较长。”另有房企人士直言：“集团有4个项目在申请纾困资金，即便能够抵押物成功拿到钱，但有的项目可能只有几千万元，且是分批次发放，金融机构都比较谨慎。”

“随着房企现金流承压，涉房诉讼大量增加。项目背后复杂且难厘清的‘三角债’问题，是金融机构担忧所在。”上述房企人士表示，比如因母公司流动性诉讼问题导致账户冻结、股权质押等连锁反应，在这期间，可能会使本有机会实现自身资金循环的项目公司失去正常运转的机会。这不利于增量资金进场盘活项目。

“一些项目前期出现资金问题，但还有未开发地块或者在建工程，剩余资产价值能覆盖资金缺口，这样的项目复工情况一般较好。”同策研究院研究总监宋红卫向《证券日报》记者表示，若剩余的资产不能覆盖前期资金缺口，但是集团还有其他足值的资产来抵押，这样的项目也有盘活的可能。但存在较大资金缺口，纯属需资金填补窟窿的“资不抵债”项目，很难盘活。

加大金融支持力度

疏通“保交付”问题的堵点，重新盘活项目，离不开金融支持，这至关重要。

目前，已推出两批共3500亿元“保交楼”专项借款，设立2000亿元“保交楼”贷款支持计划，有力推动各地项目复工复产。同时债券和股权等重点融资渠道也在不断助力。

近日，有关部门将“金融16条”中两项有适用期限的政策统一延长至2024年12月底。同时央行还将2000亿元“保交楼”贷款支持计划期限延长至2024年5月底，有望引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大“保交楼”金融支持力度。

此外，公开信息显示，6月底，有关部委正在推动各地住建等部门和商业银行协商，允许各



上图为施工中的河北保定某楼盘 陈潇/摄
下图为施工中的北京通州某楼盘 王丽新/摄



集思广益凝心聚力 继续推进“保交楼”进程

■王丽新

去年7月份，受多种因素影响，部分地区出现商品房交付风险。为了稳定房地产市场，一系列“保交楼”举措相继推出。目前，这些举措初见成效。

国家统计局数据显示，今年上半年，全国住宅竣工面积为2.5亿平方米，同比增长18.5%；亿翰智库报告显示，今年上半年，50家典型房企共交付202万套房屋。但推进保交楼进度仍需继续努力。

在笔者看来，现实压力主要聚焦于三种自身“体质不佳”的楼盘。第一种是依赖一二级联动造城式开发的大盘，前期投入成本过高，资金缺口大，盘活难度倍增；第二种是开发商抽走预售款的项目，叠加资产贬值，货值难以覆盖债务规模；第三种

是“三角债”（银行、地产商和供应链之间的债务纠纷）难清理的楼盘，停工或者烂尾表面上是缺钱，实为纠缠不清的债务及诉讼问题，牵一发动全身，增量资金入场后若相关各方达不成共识，可能还未动工就先被冻结。此三种项目，令资本望而却步。

笔者认为，目前需进一步协调金融机构、开发商以及供应链等各方力量，加大金融支持力度，推动“保交楼”进程。

代建接管是完善“保交楼”纾困模式的重要方式。即由委托方发起，或设立配套专项基金，让拥有开发、建设经验和小额增资金能力的受托方提供全程一站式纾困解决方案，全程参与设计、开发、销售、管理与服务，协调各方参与主体，按节点推动施工进度。

合理化监管增量及预售资金，让

“保交楼”接续有力，保证交付质量。对增量资金和新进投资者而言，项目初步盘活后，销售回款要得到合理监管，确保良性循环。其一，可给予资产管理公司、商业银行、国企等更多的政策支持，鼓励此类主体积极参与“保交楼”；其二，严格监管专项借款和纾困基金等增量资金用途，保证其用于交付本身，防止挪作他用或冻结；其三，不按主体企业是否出险一刀切，合理预留一定预售资金用于后续运营服务，专款专用，以此保证交付质量。

此外，要进一步引导金融机构积极破解涉房偿债难题，警惕房地产行业“三角债”蔓延。其一，展期、债务重组、创新融资工具箱等，均是增强企业流动性的有效措施，要善用之；其二，要区分基本面扎实的好公司和无序扩张的差企业，拿出相应的处理方案。



陈潇/摄