

许昌市住房和城乡建设局

签发人：杨方晓

办理结果：B

对市政协八届四次会议第 08040202 号提案的 答 复

米柏岳委员：

您提出的关于“将‘问题楼盘’攻坚纳入城市更新行动，切实保障群众安居”的提案收悉。经与市自然资源和规划局、市中级人民法院、许昌金融监管局共同研究，现答复如下：

一、市住建局工作开展情况

（一）开展保交楼工作

2022年9月26日，省专班在全省保交楼工作会议上宣布我省既定台账中的问题楼盘处置化解实现了动态清零，不再对问题楼盘台账进行考核、排名、通报，工作全面转入“保交楼”阶段。

按照相关工作部署，我市共申报2批49个专项借款项目。第一批专项借款项目共14个，第二批专项借款项目共35个。目前所有保交楼项目已全部交付。

（二）开展保交房攻坚工作

按照国务院召开的全国切实做好保交房工作视频会议精神，为进一步加快许昌市房地产市场风险出清，精准支持房地产项目合理融资需求，推动房地产市场平稳健康发展，切实维护群众合法权益，我市开展商品住房项目保交房攻坚战工作。

按照工作要求，我局在全市开展拉网式排查，共梳理在建已售未交付住宅项目 154 个，根据交付期限，确定 2025 年年底需完成交付项目 87 个，并根据进度，建立台账，强化督导，分类推进。目前所有保交房项目已全部交付。

我市在开展保交楼保交房工作中，一直依托市级工作专班，建立“一楼一专班”及领导包案机制，实行“一类一专项”分类指导。继续坚持“一楼一策一专班一银行”，压紧压实属地责任、企业主体责任，按照保交房项目建设交付计划和项目分类，督促县（市、区）专班稳妥推进项目建设。

（三）开展给予融资支持房地产项目白名单工作

为发挥市政府牵头协调作用，因城施策用好政策工具箱，更加精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展，按照中央金融工作会议就一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进金融与房地产良性循环的精神，及时研判本地房地产市场形势和房地产融资需求，对存在融资需求的商品住房项目按照一视同仁的原则，推动项目达到白名单条件，能进尽进，推动房地产开发企业和金融机构精准对接，充分发挥统

筹、督促、协调作用，为项目融资提供有力保障，解决房地产融资中存在的困难和问题，促进房地产市场平稳健康发展。

目前，在市委市政府的领导下，在各市直部门、金融机构和各县（市、区）政府的支持配合下，我市列入白名单项目共6批56个，融资需求105.9亿元。48个项目已授信81.25亿元；43个项目已放款53.2亿元。解决了我市部分房地产开发企业资金短缺和融资难的问题，化解了部分楼盘难交付的问题，促进了我市房地产市场平稳健康有序发展。

（四）加强商品房预售监管工作

1. 预售资金监管制度建设情况

2022年3月8日省住建厅下发了《关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见》（豫建行规〔2022〕1号）（以下简称《意见》）后，我市严格按照《意见》规定，应管尽管，重点监管。2023年5月16日许昌市住房和城乡建设局会同人行许昌市中心支行、许昌银保监分局、市住房公积金中心印发《关于进一步加强中心城区商品房预售资金监管工作的通知》（许建发〔2023〕24号），严格按照《意见》精神开展监管工作，对商品房预售款实施全额监管，将房地产开发企业预售商品房取得的全部收入，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等，均纳入商品房预售资金监管范围，实施重点监管，确保应管尽管。为进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，我局牵头

对《关于进一步加强中心城区商品房预售资金监管工作的通知》进行了修订，目前已经印发。

2. 加强商品房预售资金监管

严格按照商品房预售资金监管制度的要求，将房地产开发企业预售商品房取得的全部收入纳入商品房预售资金监管范围，实现资金全程全额动态监管。尤其要强化重点资金监管，严格执行审核程序，既要按重要节点额度要求留存足额比例，也可在节点之间的进度内，结合工程进度同步申请拨付，确保重点资金全部用于项目有关的工程建设，有效防范房地产市场资金风险。

3. 严格商品房预售许可审批

依据 2026 年 4 月市住建局等 7 部门联合印发的《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》，严格控制新增住房供应节奏，从严开展商品房预售许可审批，对新批准预售的项目，必须主体结构封顶后才能批准预售，从严控制增量，严防新增烂尾楼盘。

下一步，我局将进一步压实属地责任，强化部门协同，加快构建房地产发展新模式，持续落实好现行促进房地产健康发展各项政策措施，全程动态监管预售资金缴存、拨付和预售审批，以更大力度、更实举措推动“问题楼盘”实质性化解，让人民群众在城市更新中收获更多的获得感与幸福感。

二、市中级法院工作开展情况

作为审判机关，全市两级人民法院高度重视问题楼盘化解中的司法保障工作，充分发挥司法职能，努力为“保交楼、保民生、保稳定”提供有力司法服务。针对您提出的相关建议，结合法院工作实际，重点推进以下工作。

（一）强化府院联动，形成化解合力

积极参与市级专项工作小组和“领导包保+专班攻坚”机制，与住建、自然资源、金融监管等部门常态化召开府院联席会议，提前研判涉诉涉执风险，协调解决土地解封、资产处置、权属变更等难题。对“铂悦山”等涉保交楼项目案件，由院领导带队主动对接专班，提供法律意见，确保司法程序与行政化解同向发力。

（二）妥善审理涉诉案件，平衡各方权益

对涉保交楼、保交房项目案件涉诉情况进行排查，通报保交楼、保交房工作专班，借助属地专班力量，进行实质性化解。统一涉保交楼、保交房项目商品房买卖合同、建设工程施工合同纠纷等各类案件的裁判尺度，依法保护购房消费者的生存权和居住权。对于购房者请求解除合同、返还购房款的案件，在优先保障项目续建的前提下，依法妥善处理。审慎稳妥处理涉及保交楼、保交房项目案件，无一项目因法院判决影响复建交付进度。积极助力“白名单项目融资”，排查拟进入保交房白名单的房企的涉诉涉执详情，行使审核职责，提出意见建议。

（三）善意文明执行，助力项目盘活

对涉保交楼、保交房项目的执行案件，坚持“善意文明执行”理念，尽量采取“活查封”等措施，为企业盘活资产、引进投资、复工续建创造条件。对已经查封的烂尾项目土地、在建工程，在保障债权人利益的前提下，积极促成执行和解，允许在政府监管下继续施工或办理后续建设手续。对于涉及续建急需的资金账户，依法审慎采取冻结措施，保障续建顺利进行。

（四）延伸司法服务，源头预防风险

针对案件办理中发现的建筑行业乱象，向住建部门发送司法建议，推动完善监管机制。建立并指导市建筑业人民调解委员会依法依规、分组分类调解纠纷，打造专业化调解队伍，为建筑业纠纷化解提供专业、高效的调解服务，大力提高调处实效；提供法律咨询、调解引导、司法确认等“一站式”服务，提升行业治理效能。

下一步，全市法院将继续坚持“法治是最好的化解路径”，密切配合主办单位及相关部门，全力推进“问题楼盘”攻坚工作，确保人民群众安居梦在法治轨道上早日实现。

三、市自然资源和规划局工作开展情况

按照尊重历史、实事求是、便民利民的原则，区分不同问题类型，差异化处置，通过问题交办、定期通报、督促指导等形式，针对性解决抵押查封、企业失联、老旧小区竣工验收手续缺失等突出问题。开通“登记难”办证绿色通道，制定“一项目一策”

工作方案，宣传不动产登记化解政策，提供上门便门服务，强化部门联动对接和数据共享，推动“问题清单”转化为“成效清单”，最大程度保障购房群众合法权益。全市纳入不动产“登记难”化解处置台账共 77 个项目 10428 套房屋，目前已化解 70 个项目 9655 套。

四、许昌金融监管分局工作开展情况

（一）持续加强房地产金融政策落实

持续督促各银行机构落实好“白名单”扩围增效要求，推动更多合格项目纳入“白名单”，加快项目授信投放，保障项目建成交付，有力促进房地产市场止跌回稳。督促各银行机构切实优化房地产信贷政策，更好满足个人刚性和改善性住房需求；用足用好房地产金融 16 条和经营性物业贷、保障性住房再贷款政策，收购存量商品房用作配售型或配租型保障性住房等相关政策，有效稳定房企融资环境。

（二）用好“白名单”接续政策

继续发挥好专班审核作用，提高审核推送效率，能早尽早地将符合条件的项目推送至主办银行。督促银行机构严把“白名单”项目贷款接续“三项条件”（一是 2027 年底前到期的项目开发贷款。二是贷款风险分类为正常或关注，不处于欠息状态。三是项目剩余货值较为充足，有与融资额度基本匹配的抵押物），认真摸排存量项目情况，主动加强与房企沟通对接，加强对政策的宣传

力度，确保有需求且符合条件的项目贷款顺利接续。目前辖内已有2个“白名单”项目完成贷款接续，金额2.2亿元（全省第二）。

再次感谢您对我市住房和城乡建设工作的关心与支持。



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2161678

联系人：朱延昭

抄送：市政协提案委、市委市政府督查局（各1份）。