

# 许昌市住房和城乡建设局文件

许建〔2023〕71号

签发人：郑永辉

办理结果：A

## 对市八届人大一次会议第 116 号建议的答复

邱永周代表：

您提出的关于“进一步加大‘问题楼盘’整治力度”的建议收悉。现答复如下：

首先感谢您对我市房地产市场的关注，并感谢您对我局工作一如既往的支持。

### 一、问题楼盘处置化解工作

#### （一）工作开展情况

我市高度重视问题楼盘处置化解工作。在 2019 年和 2020 年

期间，我市按照省信访联席办要求，于2019年1月全省房地产领域问题楼盘信访突出问题化解攻坚动员会召开后即成立了高规格的领导机构，开展房地产领域问题楼盘信访突出问题化解攻坚专项活动。

2021年12月9日，按照《河南省问题楼盘处置化解工作领导小组关于加快推进问题楼盘处置化解工作的通知》（豫楼盘处置〔2021〕3号）文件精神，结合新形势、新任务、新要求，我市对问题楼盘化解工作进行了巩固和加强，成立了市长任组长，市委副书记（兼政法委书记）任第一副组长，市纪委书记、市政府常务副市长、分管城建和公安的副市长任副组长，市纪委等多部门为成员单位的领导小组，领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，具体负责问题楼盘处置化解工作领导小组日常工作。

2022年9月，我市列入省问题楼盘处置化解工作台账的48个项目（其中：不动产办证类项目24个，配套设施不完善类项目4个，停工烂尾类项目20个），全部实现了动态清零，化解率100%，位居全省前列。

## （二）工作机制

我市建立实行了一套行之有效的工作机制，全力推进问题楼盘处置化解工作。一是“一楼一策一专班”制度。对纳入省问题楼盘台账的项目，县级按项目建立“一楼一策一专班”制度，市、县两级领导小组办公室按照会前研判、例会审定、领导会签的工作流程，妥善推进处置化解工作；二是领导包案制度。“红档”项

目由县（市、区）政府（管委会）主要负责同志包办，“黄档”“绿档”项目由县（市、区）政府（管委会）分管负责同志包办，包问题化解、包材料办结提交、包矛盾化解社会稳定；三是府院联动制度。对已经形成诉讼的问题楼盘，组织相关部门、同级法院共同参与、形成合力，依法依规推进查封、抵押、保全案件处置和房企破产案件审理工作，妥善化解涉法涉诉问题。四是质量消防双合格制度。在确保工程质量合格和消防质量合格的基础上，实行容缺办理，做到应办尽办；五是周交办制度。市政府建立房地产市场运行周调度机制。会议由分管城建工作的副市长主持，房地产协会、建筑业协会、房地产商会和相关职能部门、县（市、区）、金融机构共同参与，面对面传递政策信息、听取企业诉求、解决实际问题；六是动态监管制度。对问题楼盘台账实行动态管理和调整，不间断开展全市在建在售房地产开发项目风险隐患排查。

## 二、保交楼工作

根据党中央、国务院决策部署，针对多地“保交楼项目停贷有关问题”，为妥善帮助地方政府解决已售逾期难交付项目资金缺口等问题，2022年8月22日，住建部、财政部、人行等9个部门联合下发《关于通过专项借款支持已售逾期难交付住宅项目建设交付的工作方案》，由人民银行指导国开行、农发行在现有贷款额度中安排2000亿元，用作专项借款，用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。



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。

#### （一）专项借款申报情况

2022年9月，按照“县级申报、市级初审、资产公司评估、省审计等部门审核、国家复核确定”的申报流程，我市开展了二批专项借款申报工作。申报中，市领导高度重视，成立申报专班，由市住建局牵头加强与省厅对接，召集财政局、人行、金融局等部门对县（市、区）上报的项目进行研判。目前我市共申报2批49个专项借款项目，合计26542套。第一批专项借款项目共14个，保交楼套数9302套，专项借款9.351亿元。第二批专项借款项目35个，保交楼套数17240套，专项借款16.7亿元。

#### （二）工作推进情况

市政府高度重视保交楼工作，刘涛市长多次听取保交楼工作汇报，每周交办相关问题；杨朝晖副市长指导相关部门制定印发了《进一步优化保交楼专项借款支付流程提高工作效率的通知》，对专项借款的拨付审核进行了下放，提高了资金使用效率。同时，将保交楼工作纳入城建周例会常设议题，每周听取项目推进、资金拨付、楼盘交付、信访舆情等情况汇报。4月4日，市政府召开攻坚月专项行动动员会，会议印发了《专项行动实施方案》。刘涛市长要求对全市三个大类（保交楼项目、省监控项目和涉信访类项目）81个项目“再过筛子”、摸清底数、动态更新。强调要

用好政策，打通堵点；分类处置，破解难题；严厉打击，确保稳定；夯实责任，形成合力。张庆一常务副市长就金融支持、配套融资问题进行了安排部署，张飞副市长就司法联动、打击违法犯罪问题进行了安排部署，李朝锋副市长就攻坚月专项行动具体工作进行了安排部署。

### 1. 竣工交付情况

截至目前，两批专项借款项目整体交付使用 9489 套，交付率 35.75%。其中：第一批专项借款项目交付 5279 套，交付率 56.75%；第二批专项借款项目交付 4210 套，交付率 24.42%。

### 2. 专项借款资金支付情况

截至目前，两批专项借款已支付参建主体 15.69 亿元，支付率 60.23%。其中：第一批专项借款已支付参建主体 7.28 亿元，支付率 77.84%；第二批专项借款已支付参建主体 8.41 亿元，支付率 50.36%。

### 3. 商业银行配套融资方面

截至目前，根据人行许昌支行统计数据，两批专项借款项目落地直接配套融资 3 个项目 2 亿元，间接配套融资 12.8 亿元。其中第一批专项借款项目落地直接配套融资 2 个项目 1.6 亿元，间接配套融资 4 个项目 2.5 亿元。第二批专项借款项目落地直接配套融资 1 个项目 0.4 亿元，间接配套融资 16 个项目 10.3 亿元。

## 三、下一步工作打算

### （一）持续加大攻坚克难力度

各县（市、区）党委、政府（管委会）要进一步强化对保交楼工作的领导，帮助企业纾难解困，聚焦群众关切，积极推动项目建设；县级包案领导要进一步增强责任担当，既“挂帅”又“出征”，勤赴现场，亲自协调、亲自督导；各级专班要坚持有解思维，动态跟进项目建设，密切关注民声舆情，对可能出现的矛盾和问题要立足于“早”，超前预判、提前化解；各级督导组要对存在问题较多、化解难度较大的项目进行重点督导服务，既要督导服务、也要躬身入局，帮助县（市、区）想办法、定措施、搞协调，同时强化督导结果的运用，形成合力推进处置化解工作。

### （二）持续破解资金短缺难题

当前专项借款项目配套融资进展不理想，主要有三个方面的原因：一是部分商业银行有避险情绪，不愿直接向房企放贷；二是市县两级在配套融资“后进先出”等政策规定上不够细化，组织政银企三方对接沟通不够；三是部分项目确实存在缺少抵押物、缺少要件、融资主题未确定等现象，不能满足银行放贷条件。对于这个问题，各方主体要认真贯彻落实刘涛市长4月4日讲话中指出的“用好政策，打通堵点。”要求，积极主动作为，打通融资路径。

### （三）持续加快项目建设进度

要督促项目以确保按时交付为底线，科学合理安排施工计划，以月保季、以季保年；要强化质量安全意识，压实建设单位的首要责任和施工、监理单位的主体责任，做细做好施工各项准备工



作，严格执行质量安全标准规程，坚决杜绝质量安全事故的发生；在验收交付方面，要紧盯时间节点，在保证质量安全的前提下，能提前的尽量提前。要严把保交楼项目验收关口，不能以保交楼项目为借口降低质量标准，为后期埋下风险隐患。

#### （四）进一步维护群众利益

“问题楼盘”涉及资金量大、区域广、人员多，利益诉求多种多样，如果不能及时有效予以解决，将会给稳定、和谐的社会大局带来极大风险隐患。要坚持“以人民为中心”的发展理念，深入贯彻习近平总书记关于加强和改进人民信访工作的重要思想，妥善解决群众合理诉求，回应群众关切。

再次感谢您对我局工作的支持。



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2166696；

联系人：朱延昭；

抄送：市人大选工委（2份），市委市政府督查局（1份），  
代表所在选区人大、政府（各1份）。