

许昌市住房和城乡建设局文件

许建〔2024〕98号

签发人：郑永辉

办理结果：B

对市政协八届二次会议第 08020069 号提案的 答 复

王艳委员：

您提出的关于“推动解决我市问题楼盘”的提案收悉。经与市自然资源和规划局共同研究，现答复如下：

首先感谢您对我市房地产市场管理工作的关注，并感谢您对我局工作一如既往的支持。

一、市住建局工作开展情况

（一）开展保交楼工作

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。

1. 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，我市开展了两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。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。

2. 工作推进情况

截至目前，两批专项借款49个项目26542套，48个项目（26112套）已交付使用，交付率98.4%，剩余1个项目东城区骏景中央花园项目三期（430套）未交付。

（二）开展保交房攻坚工作

5月17日，国务院召开全国切实做好保交房工作视频会议后，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。

1. 保交房工作

按照工作要求，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，确定今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（其中，正常建设的项目为绿档，尚未逾期但进展缓慢的项目标注为黄档，超过合同约定交付期限的逾期项目标注为红档）。根据各项目资金状况、工程建设进度、已出售住房套数等，各县（市、区）专班提出续建、缓建、停建处置意见，按照续建项目完善标准和条件后进入“白名单”，缓建项目采取置换或退款方式妥善解决遗留问题，停建项目要落实购房人债务权利第一顺位要求，分类制定“一项目一策”化解方案，上下联动，合力推动项目建设，确保项目按期交付，切实保障购房人合法权益。

2. 给予融资支持房地产项目白名单工作

为发挥城市人民政府牵头协调作用，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，在市委市政府的正确领导下，在各市直部门、金融机构和各县（市、区）政府的支持配合下，我市三批白名单项目共31个（一批13个项目，二批14个项目，三批4个项目），融资需求64.44亿元，21个项目授信47.59亿元，14个项目放款落地8.07亿元。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现状，促进了我市房地产市场平稳健康有序发展。

（三）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。

2. 实行预售资金差异化管理

商品房预售监管资金分为重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金是确保项目竣工交付所需的资金，需专项用于支付项目工程建设，包括项目建设必须得建筑材料、设备和施工进度款等相关支出。一般监管资金是指预售收入超过重点监管资金上限的款项，可由房地产开发企业提取和使用。

对信用佳、风险可控的企业采取更加精准、差异化的监管措施。信用等级为 AAA 级的房地产开发企业，重点监管资金可按应留存额度的 50% 留存；信用等级为 AA 级的房地产开发企业，重点监管资金可按应留存额度的 70% 留存；信用等级为 A 级的房地产开发企业，重点监管资金可按应留存额度的 80% 留存；信用等级为 B 级的或未纳入信用等级评定体系的房地产开发企业，重点监管资金按应留存额度的 100% 留存，进一步提高预售资金的流动性和使用效率，支持优质房企合理使用预售监管资金，缓解房地产开发企业的资金压力。

同时，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，严格使用审核程序，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。

二、市自然资源和规划局工作开展情况

关于土地问题，通过政府收回收购、市场流通转让、企业继续开发等方式妥善处置盘活目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地，推动房地产企业缓解困难和压降债务，促进土地资源高效利用。针对目前存量土地中房地产用地占比较大的实际情况，积极争取上级政策支持，简化土地收、储、供环节，提高土地、规划审批工作效率，采取“土地分期开发、重新收供、转让盘活、建设保障性住房”等措施，利用“收供”一批、转让盘活一批、规划指标调整开发一批、政府平台公司建设一批，大幅削减存量房地产用地。同时，坚持“以需定供”，根据商品住宅去化周期调整，优化新增住宅用地供应，平衡市场供求关系。

三、下一步工作打算

（一）进一步强化政策支持

持续落实好现行促进房地产健康发展各项政策措施，尤其将金融支持、购房补贴、契税补贴等政策落实落细、落稳落准，调整优化房地产市场政策，着力改善房地产市场环境。

（二）全力以赴做好保交房攻坚工作

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；充分发挥融资协调机制作用，在加快白名单项目融资授信和放款落地的同时，积极推进更过符合融资需求“白名单”条件的项目进入白名单，确保房地产开发

企业融资需求和资金合理快速使用到项目。以“稳定房地产市场”“保交楼”为首要目标，全力推进问题楼盘项目快复工、早复工、早交付。

（三）继续加强预售资金监管力度

继续加快推进各部门信息互联互通，通过与商品房网签备案管理系统、公积金管理系统、银行业务管理系统等部门进行跨行业、跨部门连接，实现部门间信息共享，推动实现预售资金监管线上审批运行，实现预售监管资金使用线上申请、审核、支付，全程动态监管预售资金缴存和拨付情况，有效提高资金监管时效性和准确性，实现预售资金可控的前提下，缓解房地产开发企业资金压力。

再次感谢您对我局工作的支持。

2024年8月30日

