

1月至7月完成房地产投资121.1亿元,实现商品房销售面积222.5万平方米

全市房地产市场预期正在修复

房地产

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

上半年全国保障性住房建设取得积极进展

8月6日,住房和城乡建设部透露,今年上半年,作为三大工程之一的保障性住房建设取得积极进展。截至6月底,全国已建设筹集保障性住房112.8万套(间),占年度计划170.4万套(间)的66.2%,完成投资1183亿元。

据了解,我国目前的住房保障体系分为配租型和配售型两种。配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房,配售型保障性住房按保本微利原则配售。

各地加快出台有关实施意见和配套政策,并在保障用地供给、加快项目落地等方面取得积极进展。在福州,当地首个配售型保障性住房最近开通线上申购,西安、广州、深圳、杭州等城市也已开工建设了一批配售型保障性住房项目。在上海,配租型保障性住房进展迅速。截至6月底,上海全市共新增建设筹措保障性租赁住房约4.7万套(间),新增供应约3.4万套(间),均超半年度工作任务量。

住房和城乡建设部有关负责人表示,下一步将继续督促各地落实好具体项目、位置及项目资金,推动项目加快开工,确保完成年度计划任务。

(据新华网)

行业从粗放高速增长的上半场,迈入稳健发展新阶段。

我市房地产市场历经相当长时期发展后,正处于经济增速的换挡期、结构调整的阵痛期、前期刺激政策的消化期“三期叠加”阶段,导致很多支持房地产发展政策对于市场的作用低于预期。整体来看,目前我市房地产市场需要购房者恢复信心,企业也要立足当前形势,坚定信心,加强行业自律,提升房地产市场运营水平,促进我市房地产市场预期持续好转,推进房地产业高质量发展。

今年,我市房地产市场风险总体可控,房地产市场健康发展的整体态势不会改变,促进住房消费健康发展将成为我市“十四五”时期的一项重要任务,合理、健康的居住需求和消费可以得到满足。今后,我市将进一步落实促进房地产市场发展长效机制,更好满足市民对美好生活新期待,促进房地产行业平稳健康发展和良性循环。

目前,我市正在着力推动已出台政策措施落地见效,明确未来政策方向为“保交房”“去库存”“稳市场”,助力市场预期进一步修复。从7月份房地产领域主要数据情况看,部分指标有向好迹象,但多数仍在下降,行业依旧处在转型期。随着“规模竞速”时代渐渐远去,房地产行业底层逻辑出现根本性转变,人们在购房时更加重视居住价值,出现了更多改善性需求、多样化需求,发展模式由“旧三高”转向新发展模式是最重要的根本性转变,

兴昂国际城项目全力以赴确保年内完成保交房任务

攻坚“保交房”

邵阳日报记者 朱大建



▲8月14日,兴昂国际城项目一角。朱大建 摄

▲8月14日,兴昂国际城项目现场,工人正在进行土建施工。朱大建 李少平 摄影报道

住建局了解到,兴昂国际城项目之前停工,主要原因出在开发商身上。“据我们了解,开发商出现资金问题,导致项目资金受到影响,项目建设所需的材料、工人等无法到位,因此项目不得不多次停工。当时房子停工时觉得有点绝望,好在有政府工作人员一直在向我们说明情况和进度,我们有疑问打去电话,随时有人答疑解惑。又有专班推动项目施工,交房看到希望了。”彭曙辉说。

现在,看着楼房建设日日推进,业主们揪着的心放下了。

8月14日,记者来到项目地下车库,工人正在进行防火墙施工。正在此时,头戴安全帽的项目开发企业邵阳兴昂银信置业有限公司总工程师赵建民走过,看到记者,他还以为是业主来了,介绍说:专班督促施工单位、材料供应商,确定交房时间,及时协调解决项目存在的许多卡点问题,已全面实现正常施工。他说:“这段时间每天都有好几拨业主来现场看工程进度。现在项目正按进度施工,尽量保证在合同期内,即今年12月底前完成所有工程。”

赵建民介绍,项目恢复全面施工后,公司在专班指导下继续做好资金计划的统筹安排,确保资金调度和运转的安全、高效,多措并举撬动各类资源,确保公司经营稳定,争取金融机构、合作单位更加理解和支持。同时做好沉淀资产的盘活,努力降本、减费,提高管理效能,倒排工期,确保项目品质,按期保交房。

该项目工作专班负责人赵理得介绍,施工单位按10月31日之前完成项目扫尾工程的目标,倒排施工进度表,每个星期由区住建局组织验收。每周三召开一次四方会谈,开发公司、施工单位向业主通报本周施工情况,工作专班安排下周工作。如今,整体工程进度已完成98%,预计10月所有工程作业全部结束,楼盘将按照合同约定的交付日期于今年12月30日交付。赵理得表示,“保交房、保民生、保稳定”是政治任务,专班全力以赴,接下来继续保持攻坚态势,紧盯项目,推动项目按时在今年年底前保交房362套,切实保障购房人的合法权益。

邵阳日报讯(记者朱大建 通讯员杨怡德)8月20日,在双清区魏源·紫云台项目工地现场,塔吊林立,机器轰鸣,项目加速推进。该项目入选我市房地产融资协调机制“白名单”后,在农业银行邵阳市分行的大力支持下,进展顺利。目前,该项目已完成总体建设75%。

自我市房地产融资协调机制建立以来,通过企业申请、县市区报送、银行反馈等多个环节严格把关审核,目前,我市共推送四批“白名单”共84个项目,已进入白名单32个,其中19个项目获得银行授信近7亿元,已放款11个项目,放款金额近3亿元。纳入“白名单”项目的新增贷款资金将全额由项目所在地住建部门、房地产开发企业、开发贷银行三方共同监管,不仅有助于维护购房者合法权益,也有助于房企争取贷款支持,加快建设。

今年以来,随着房地产融资协调机制的推进,我市在原有的房地产市场会商协调工作机制下,建立市级房地产融资协调机制,按照“先建立,后完善”“先运转,后分工”原则,市住建局会同国家金融监督管理总局邵阳监管分局多次召开融资协调机制工作调度会,宣传指导各地开展融资需求摸排和报送工作,实地走访调研项目100多个,协调解决房地产企业融资中存在的困难和问题。对我市房地产融资协调机制和保交房工作多次进行专题研究、专题部署、专题调度,加强统筹推进、有效对接推送项目,形成“日监测、周调度、月通报”的监测机制,及时掌握银行机构与房地产开发企业对接落地情况,指导银行机构对符合授信要求的项目建立绿色通道,落实尽职免责要求,做到“白名单”应进尽进,加快贷款发放,推动县市区快速建立房地产融资协调机制并高效运转。

“这32个‘白名单’房地产项目,均为民企控股项目,充分体现我市一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求。”市住建局相关负责人告诉记者。下阶段,市住建局将会同国家金融监督管理总局邵阳监管分局继续加强对已放款项目的跟踪指导、严格管理贷款资金的同时,着力帮扶已授信未放款项目,常态化开展房地产项目融资对接协调工作,争取让更多的项目纳入“白名单”,促进我市房地产市场健康发展。

十九个项目获得授信近七亿元,十一个项目已放款近三亿元
我市房地产融资协调机制加速推进

8月14日,记者来到市双清区兴昂国际城项目现场,烈日下,工人们正在紧张忙碌,有的在进行土建施工,有的在搞内墙粉刷,基坑里、高架上、楼栋间,他们细致地忙着运料、卸料、砌砖、抹灰、粉刷、测量、找平,工具碰撞声、机械轰鸣声交织,挖掘、运送、切割、加工有序地进行着。

去年以来,我市部分楼盘传出停工、延期交付的传闻,一种紧张的气氛弥漫在未交付楼盘的业主群里。兴昂国际城的业主更是如此。该项目近几年来多次爆出工地停工的消息,项目业主担心无法如期交付。这一项目开开停停多次,有时开工也是“小打小闹”,交房看起来遥遥无期。项目业主建立起了“维权队”,多次上访投诉,住建部门就加快该项目建设进度问题多次约谈开发商,要求开发商加快推进,早日交付。

为贯彻落实国务院、省、市保交房的工作要求,根据邵阳市保交房工作领导小组会议精神,2023年11月,双清区委、区政府成立兴昂国际城项目工作专班,对全区问题楼盘项目开展全面摸底,压实责任,全力攻坚,强化组织领导和部门协同,积极回应业主关切,“把诊问脉”后“对症下药”,妥善解决各类问题。

该项目工作专班对邵阳兴昂银信置业有限公司开展了专项审计,该公司已经资不抵债。在解决“烂尾楼”项目过程中,项目工作专班不定期召开推进会议,做好信访维稳工作,从项目建设、房产证办理等多个环节逐项研究解决项目业主的“急难愁盼”。

问题项目保交房复工,必定要面临项目筹资难题和债务纠纷处置问题。对此,该项目工作专班提早研判,提前规划,突出重点,精准施策。针对项目难点,工作专班因楼施策,协调开发各方采取暂时搁置前期施工欠款,统筹资金保障已售楼栋建设的方式,加快交房进度,加速已售房屋尾款资金回笼,让“房”“钱”恢复良性循环。同时,由双清区、产发集团共同出资1000万元用于工程扫尾,项目一阶段验收办证后回笼资金滚动扫尾二阶段剩余工程,设立专用账户,将项目专项资金、销售资金、银行提前释放的按揭保证金等封闭监管,专款专用,保障资金安全。

兴昂国际城项目由邵阳兴昂银信置业有限公司负责开发,项目占地面积6.53公顷,分两个阶段施工。一阶段于2012年开始兴建,共建设14栋981套房产,原定于2018年交付使用,由于消防工程未完工,不具备综合验收和办证的条件;二阶段于2019年开始兴建,共建设11栋612套房产,主体工程已全部完工,但是水、电、气、消防、附属工程没有完工,房屋没有达到交付条件。

几年来,因兴昂国际城项目没有达到交付条件,再加上我市已出现几个在建楼盘爆出监管账户资金被挪用的案例,兴昂国际城的业主们提心吊胆。“项目施工基本不动,我们投诉一次,就出现几个工人进行‘表演式’施工,建好的楼栋也达不到验收办证条件,当时我们心情真是很不好。”该项目第四栋业主曾情波说。期间,区住建局数次约谈开发商,但项目总是开开停停,直到去年专班进驻项目,协调推进项目才有了很大的进展。“我们天天来看,现在复工了,放心多了。”她高兴地说。

项目业主彭曙辉表示,业主们多方了解项目停工原因。有一种说法是开发商拖欠总包方部分工程款,导致项目总包方开工不足。记者从区