

金融「活水」惠民暖企

湖南银行邵阳分行积极推进房地产融资协调机制落地见效

邵阳日报记者 朱大建 通讯员 伍倩琳

房地产市场事关经济社会发展大局和人民群众的切身利益。为促进房地产市场平稳健康发展,今年以来,监管部门指导各地建立城市房地产融资协调机制,支持合规房地产项目进入“白名单”,引导金融机构加大融资支持力度。

不久前,住房和城乡建设部、国家金融监管总局联合召开全国保交房工作推进视频会议强调,当前正处于打好保交房攻坚战的关键阶段,要加大“白名单”项目把关、推送、问题项目修复以及贷款投放力度,切实满足房地产项目合理融资需求;要进一步推动协调机制“扩围增效”,扩大“白名单”覆盖范围,确保合规房地产项目“应进尽进”。

积极响应

自我市房地产融资协调机制建立以来,湖南银行邵阳分行持续强化责任担当,主动作为,多措并举,全面落实城市房地产融资协调机制工作部署,助力房地产市场平稳健康发展。制度执行伊始,湖南银行邵阳分行迅速成立工作专班,由分管行领导负责对接协调机制,从加强组织领导、精准对接支持、提升尽调审查质效、细化尽职免责措施等方面作出安排,积极稳妥、有序高效开展房地产协调机制项目融资业务,积极推动名单内项目落地。按照住建部门五个条件和监管部门五项标准对接我市协调机制推送的“白名单”项目,严格进行审核,开展项目调研督导,构建高效、常态化的项目推送与反馈机制,对符合授信要求、风险可控的“白名单”项目开辟绿色通道快速准入,明确对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目,建立授信绿色通道,优化审批流程、缩短审批时限,积极满足这些项目合理融资需求。

高效投放

该分行切实增强工作的责任感、紧迫感,聚焦我市房地产企业个性化融资需求,针对协调机制名单项目,定制专项服务方案,建立了前、中、后合联动的工作机制,通过授信绿色通道、加大前置审批力度等措施优化审批流程,缩短审批时限、加快落地速度,进一步推动协调机制“扩围增效”,积极对接在建或已建未售房地产开发项目,支持合规房企纳入协调机制名单,确保“应进尽进”。

该分行对个别条件不满足该行房地产开发贷准入要求的“白名单”项目,

向市协调机制工作专班反馈情况并进行问题修复,经总行工作专班专题会议审议通过后提交授信审查审批,无法修复的问题及时退出名单。同时,严控风险,按照我市协调机制和住建部门关于预售资金监管的要求,严格履行资金监管协议,强化资金封闭管理,项目间资金不得混用、严禁挪作他用。该分行的这些好办法在实际运用中取得了良好成效,保障了“白名单”项目的高效投放。

直面难点

西湖春天项目是我市“白名单”项目之一,是由湖南春风房地产开发有限公司精心开发的高品质住宅小区,占地18.8公顷,通达四方,交通便利,具备成熟完善的市政一体化配套。该项目一期于2016年正式开工建设,已建成21栋。目前,该项目三期有3栋在建,急需建设资金。为支持项目建设,湖南银行邵阳分行直面“堵点”“难点”,现场办公、重点研究、及时推进,工作专班多次赴项目现场,实地解决项目存在的问题,最终为项目提供授信1亿元,目前已投放9500万元,为项目建设提供了大力支持。该项目负责人张威阳表示,在有力有序有效推进项目建设过程中,湖南银行邵阳分行主动为企业融资,大大减轻了企业资金压力,确保项目高质量交房。

据了解,截至目前,湖南银行邵阳分行房地产贷款余额11.078亿元,其中房地产开发贷款5.57亿元。已落地“白名单”项目3户,为我市4个房地产“白名单”企业实现准入,授信3.98亿元,放贷3.61亿元,为我市的房地产企业纾困解难注入了“金融活水”,积极促成这些“白名单”项目建成交付,全力保障购房人合法权益。

湖南银行邵阳分行相关负责人表示,将持续推进我市房地产融资协调机制落地见效,落实《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知》中的“金融16条”支持措施,践行协调机制的相关要求,稳定我市房地产资金投放,支持存量融资项目合理展期,按照市场化、法治化原则,全力满足不同所有制房地产企业和房地产项目的合理融资需求,落实经营性物业贷款管理要求,加大“带押过户”业务的推广力度,不断优化服务流程,提高服务质量,为我市居民消费升级和房地产市场稳健发展贡献更多力量。

盛阳·麒麟荟
以品质赢得市场

▲12月1日,在盛阳·麒麟荟项目营销中心,第四代住宅的大模型一下子就吸引了到访的市民。

邵阳日报讯 (朱大建) 12月9日,刘女士一家人来到双清区盛阳·麒麟荟项目营销中心,向置业顾问详细了解项目优势和第四代住宅特色后,来到项目示范区观看样板房,一家人都被打动了——家家户户都有自己的花园庭院,最大得房率可达150%,可以自己开车到家门口。于是她主动给置业顾问留下联系电话。

历经了10个月寒暑,经过200多个工匠精心建设,12月1日,备受瞩目的双清区高品质绿色楼盘——盛阳·麒麟荟项目营销中心暨示范区开放,双清区首个第四代住宅项目一下子就吸引了众多目光。据该项目营销负责人陶红钢介绍,盛阳·麒麟荟项目是第四代住宅,将自然环境与住宅紧密结合,其主要特点包括高绿化覆盖率、优美的环境、节能环保和高得房率,很受市民喜欢,截至12月8日,项目已认筹62套,目前每天到访都在15组以上,并且认筹意向比较高。

该项目负责人杨志强介绍,项目建设综合考虑周边的市政交通配套,精心组织,科学排序,加速推动。同时,该项目商业区设计利用原有地形的高差,采用坡改台的处理方式,减少土石方的开挖量,让商业部分与住宅区自动分离开来,既满足了整个小区住户的日常配套需求,又让商业的动态喧嚣与住宅的幽静舒适分开设置,达到动静分离的效果。

据了解,盛阳·麒麟荟项目属市重点工程,坐落于邵阳大道北,北临青山路,地理位置优越,交通便捷。项目总占地面积约26290平方米,总建筑面积85720平方米,包含9栋建筑。该项目配套一所12个班的幼儿园,入户门为宽1.35米高2.5米的定制铸铝门,选用三菱电梯、振升铝材全闭口AB窗,设有会所型架空层,采用花园式园林绿化、海康威视全方位智慧安防、酒店式物业管理服务。

该项目由盛阳集团旗下邵阳市佰怡房地产开发有限公司投资建设,盛阳集团董事长黄永林表示:项目规

划为标准的第四代住宅项目,集团在项目定位、规划和景观打造上都追求高标准、高品质、高档次,邀请优秀团队从设计、施工上全流程控制品质。项目采用绿色建造方式,匠心为业主打造精致、精美、精品“好房子”。巧妙融合自然生态与现代建筑,户设有面积达60多平方米的大空中庭院,搭配现代园林,让居者静享惬意庭院生活,匠心打造一个高品质的第四代住宅小区,为业主提供“好产品”与“好服务”。

盛阳·麒麟荟项目抓好工程建设整体推进,完善工作流程,优化工作机制,确保项目建设进度。始终将质量放在首位,实行科学管理和高效协作,严格执行国家建筑标准与施工规范,确保每一道工序都符合高质量建设要求。目前,盛阳·麒麟荟项目正在全面施工,所有楼栋建筑同步推进,项目主楼1、2号栋已封顶,其它主楼正在以每月5层的速度稳步推进,其中8、9、10号栋外立面和项目外广场施工进入扫尾阶段。

建“好房子”应成为自觉选择

金齐

你心目中的“好房子”是什么样的呢?近日,在中国建筑科技展上,集中展出了167项数字化、工业化、智能化发展的新成果、新技术和新应用。其中,新建“好房子”和旧改“好房子”样板间,让我们对“好房子”有了更直观的感受。党的二十届三中全会提出,支持城乡居民多样化改善性住房需求。以安全、舒适、绿色、智慧为特征的“好房子”将成为未来住房发展的方向。

“好房子”离不开标准引领。到底什么样的房子算是“好房子”,“好房子”该怎么建?于2023年2月1日起开始实施的新版《住宅性能评定标准》,相比旧版新增了适老化、建筑新技术、新产品等内容,优化了评价方法,为“好房子”建设发挥技术标准的引导作用。各地也积极为“好房子”设立好标准。近日,北京市发布《北京市高品质商品住宅设计导则(试行)》,从风貌协调、生活便捷、全龄宜居、环境友好、健康安全、舒适可变、绿色低碳和耐久适用等角度,对居住区规划和住宅建筑提出高品质设计要求。未来,应该加快完善“好房子”标准体系,全面提高设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等标准。

“好房子”离不开技术赋能。“好房子”需要好材料。新材料的研发应用,绿色建材的大力发展,有助于提升建筑材料的保温、隔热、防水、环保等性

能。“好房子”需要好建造。应该推广好绿色建造、智能建造等新型建造方式,像造好汽车一样造出“好房子”。好材料和好建造都离不开科技创新。“好房子”就是要将新一代的信息技术、绿色低碳技术、新型的建造技术等新技术及新产品、新材料、新工艺都应用到房屋建设中去。

建好“新房子”,也要把老房子改造成“好房子”。老房改造有很多潜力可挖。一项调查显示,人们对住房问题改善的需求中,隔音排在第一,卫生间串味儿排在第二,第三是渗漏和开裂。此外,一些房屋仍存在沉降、门窗不严、偷工减料、以次充好等质量问题。还有很多住房存在配套设施不全,尤其是“一老一少”设施不足问题。同时,在缺少电梯以及智慧化管理程度低、不适应年轻人需求等方面也有很大改善空间。将这些小问题解决好,老房子就会逐步变成“好房子”。

“好房子”不仅满足人们的居住需求,对于扩内需、稳增长也将发挥重要作用。“好房子”是系统工程,是应用场景,是新产业,有可能成为一个新赛道。“好房子”可以成为一个大的智能终端,通过现代科技手段实现家居设备的智能化、自动化和网络化,为居住者提供舒适、安全、便利的生活环境。利用新材料和新技术,可以实现室内户型

可变。装配式建筑不仅能够确保更高精度和质量控制,也能减少墙体开裂、渗漏等质量问题。室内装修可以实现模块化生产,在工厂里先完成,再到现场组装。建筑机器人正进入工地,实现精细化测量和施工。“好房子”为科技创新和产业发展留出了广阔天地。

“好房子”应该成为设计者、建造者们的自觉选择。过去,在住房供不应求的阶段,很多商品住房是不愁卖的。当前,我国城镇人均住房超过一套,总体上不再短缺。居民住房需求从“有没有”转向“好不好”,对“好房子”的需求更旺盛。进入新阶段,对于开发商而言,只有为群众提供“好房子”、好服务,才能有发展、有未来。当房地产市场转变成买方市场,开发商之间的竞争越发激烈,唯有给消费者提供“好房子”,提升商品住房的品质、质量和服务,市场才会买账。设计者、建造者应该主动适应未来发展方向,求新求变,占据产业转型先机。

“好房子”建设让居住生活更美好,也将成为产业发展的新引擎。

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



▲12月10日,“白名单”项目西湖春天三期正在加快建设。