

“保交房”怎么干?购房人权益如何保障?

住房承载着人们对家的向往,保交房涉及广大人民群众的切身利益。17日召开的全国切实做好保交房工作视频会议提出“继续坚持因城施策,打好商品房住房烂尾风险处置攻坚战,扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作”。

商品房项目保交房攻坚战的背景是什么?攻坚战怎么打?将有哪些配套政策?在当日下午举行的国务院政策例行吹风会上,住房和城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局等四部门做了回应。

住房和城乡建设部副部长董建国表示,当前,房地产市场供求关系发生了重大变化,房地产市场正处于调整过程中,部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。如果已售出的住房项目烂尾,将严重损害购房人合法权益,影响房地产市场平稳健康发展。

2022年7月,中央政治局会议首次提出“保交楼、稳民生”。从“保交楼”到当下的“保交房”,一字之差,反映政策力度的加大。

“推动项目按时保质交付,让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子”“对穷尽手段仍然无法交房的,该走司法

途径的要走司法途径,在司法处置中同样要把保护好购房人合法权益摆在首要位置”,董建国强调,要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点,按照市场化、法治化原则,分类处置在建已售未交付的商品住房项目,推动项目建设交付,切实保障购房人合法权益。

保交房攻坚战要打好,项目筹资是首要关卡。国家金融监督管理总局副局长肖远企表示“继续坚持因城施策,以城市为主体、以项目为中心,全力支持应续建项目融资和竣工交付”。

今年1月,住房和城乡建设部会同金融监管总局联合印发了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》,指导各地建立城市房地产融资协调机制,提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”,向本行政区域内的商业银行推送,支持在建房地产项目融资和建设交付。当前,全国297个地级及以上城市已经建立了房地产融资协调机制。

这个机制如何在保交房工作中发挥牵头协调推进的有力作用?董建国强调,进一步发挥城市房地产融资协调机制作用,满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的

项目“应进尽进”,商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”,满足在建项目合理融资需求。

肖远企说,城市协调机制主要是汇总辖内房地产项目情况,按照条件和标准审核“白名单”项目,对于暂时不符合条件与标准的项目,要督促有关各方加大整改力度,切实解决相应问题,使其符合“白名单”的项目条件和标准。

做好保交房工作,还要推动消化存量商品房住房,妥善处置盘活存量土地。

中国人民银行副行长陶玲表示,设立3000亿元保障性住房再贷款。鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房,预计将带动银行贷款5000亿元。

“这项政策是人民银行为支持构建房地产发展新模式出台的重要举措,有利于通过市场化方式实现多重目标。”陶玲说。

一是加快存量商品房去库存。地方国有企业有企业在银行支持下,市场化参与收购已建成未出售商品房,可以推动商品房市场去库存。

二是加快保障性住房供给。收购后的商品房用作配售型或配租型保障性住房,能够更好满足工薪收入群体的住房需求。

三是助力保交房和“白名单”机制。房地产企业出售已建成商品房后,回笼资金可用于在建项目续建,改善房企的资金状况。

在妥善处置盘活存量土地等方面,自然资源部副部长刘国洪说,准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施,支持地方政府从实际出发,酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地,帮助企业解困。

刘国洪说,明确支持地方政府以合理价格收回企业无力继续开发的闲置土地,或者收购司法以及破产拍卖中流拍的闲置土地。这些土地收回、收购以后,用于建设保障性住房,还可以用于建设公共配套服务设施,改善周边住宅配套条件等。具体的政策中,有加大资金支持、给予税费支持、简化工作流程等多项支持措施。他强调,政策对地方明确了要求,收回、收购土地应当量力而行,统筹考虑项目收支平衡,不增加政府隐性债务风险。(新华社北京5月17日电)



17日,中国海军第45批护航编队完成任务返回山东青岛。中国海军第45批护航编队完成亚丁湾、索马里海域护航和中伊俄“安全纽带-2024”联合演习等任务后,17日顺利返回山东青岛某军港。新华社

外交部回应多家国际机构上调中国经济增长预期

据新华社北京5月17日电 就欧盟委员会和多家国际金融机构近期上调今年中国经济增长预期,外交部发言人汪文斌17日在例行记者会上应询表示,中国经济回升向好态势进一步增强了国际社会看好中国、加码中国的信心。

汪文斌表示,今年以来,中国经济持续回升向好,经济社会发展实现良好开局。今年一季度,中国经济增长5.3%,回升向好态势不断巩固。4月份,制造业采购经理人指数为50.4%。货物贸易进出口同比增长8%,达3.64万亿元人民币,创历史新高。

汪文斌说,高盛、摩根士丹利、花旗、瑞银等国际金融机构近期纷纷上调今年中国经济增长预期。亚洲开发银行预计今明两年中国将贡献亚洲发展中国家经济增长的46%。美国管理咨询服务公司科尔尼认为,中国经济体量大,政策环境稳定积极,近年来中方推出全面取消制造业领域外资准入限制等措施,有力提振了国际投资者的信心。

“中国的发展是开放的发展,中国的机遇是世界的机遇。一个经济稳健前行、开放不断扩大的中国,必将继续成为世界经济增长的引擎和各国企业投资的热土。我们欢迎大家继续投资中国,深耕中国、赢在中国!”汪文斌说。

城镇老旧小区改造未来怎么做?推动打造“升级版”

据新华社沈阳5月17日电 住房和城乡建设部相关负责人近日表示,要推动打造城镇老旧小区改造“升级版”,牢牢抓住“安居”这个人民群众幸福的基点,以努力让人民群众住上更好的房子为目标,扎实推进城镇老旧小区改造,一体推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设。

住房和城乡建设部近日在辽宁省沈阳市召开全国城镇老旧小区改造工作现场会。该负责人在会上说,要切实抓好2024年城镇老旧小区改造计划实施,确保高质量完成年度任务;及早安排2025年改造计划,打好“十四五”改造任务收官战。

同时,要提前谋划“十五五”时期工作,把城镇老旧小区改造作为城市更新行动的重要内容,与“四好”建设相结合,与落实重点任务相结合,前瞻性思考、整体性谋划、系统性推进,努力为群众创造高品质生活空间。

他要求组织开展“回头看”,检视已改造小区长效管理机制运行、各类设施服务维护等情况,有针对性地补齐管理制度等短板,确保改造效果长期保持。

首个智能海上钻采平台完成安装

据新华社深圳5月17日电 中国海油惠州26-6钻采平台上部组块与导管架17日对接成功,完成海上安装,这是我国首个智能海上钻采平台。

惠州26-6钻采平台位于深圳东南约230公里的南海东部海域,所在区域油气田平均水深约112米,探明地质储量5000万方油当量。惠州26-6钻采平台总重量超3万吨。其中,平台上部组块重约1.7万吨,长93米、宽42米、高42米,甲板投影面积相当于8个标准篮球场大小,采用浮托安装方法。

中国海油陆惠西项目副总经理魏伟荣说,由于惠州26-6钻采平台上部组块的重量超过了海上船舶浮吊吊装能力的极限,因此借助潮汐的自然力量和船舶调载等施工技术,通过类似于举重运动员“挺举”的方式,将上部组块整体安装到导管架预定位置上。

新一轮房地产金融政策组合拳影响几何?

17日,新一轮支持房地产的金融举措出炉:明确取消全国层面房贷利率政策下限,下调房贷首付比例和公积金贷款利率,拟设立保障性住房再贷款……此时推出房地产金融政策组合拳出于哪些考量?政策“工具箱”上新又将带来哪些影响?

降低居民购房门槛 提振住房消费

中国人民银行、国家金融监督管理总局17日联合发布通知,首套和二套房贷最低首付比例分别降至不低于15%和不低于25%。中国人民银行还宣布,取消全国层面首套和二套房贷利率政策下限,并下调个人住房公积金贷款利率。

“从首付比例、房贷利率两个方面对住房金融政策进行调整,可适当降低居民住房消费门槛,同时减轻居民住房消费负担。”上海金融与发展实验室主任曾刚介绍,调整后,首套房首付比例已达历史最低水平,二套房首付比例也创下近年新低。

在业内人士看来,取消全国层面房贷利率政策下限,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,将推动住房贷款利率继续降低。

首套住房贷款利率政策动态调整机制落地以来,越来越多城市因城施策,下调或取消首套房贷利率下限。记者了解到,截至今年4月末,全国343个城市中已有67个取消了首套房贷利率下限。目前,除北上广深等少数一线城市外,大部分城市房贷利率下限已降至

全国统一水平。业内人士预计,此次政策调整后,将有更多城市取消房贷利率下限,个别保留当地下限的热点城市自主定价空间也会明显扩大。政策落地后,大多数城市房贷利率可能下降0.3个至0.4个百分点。按照100万元贷款、30年期限、等额本息还款方式测算,总利息支出可减少7万余元。

招联首席研究员董希淼说,此次住房金融政策调整力度较大,超出预期,传递出稳定房地产市场的明确信号,有助于稳定住房消费信心,提高居民住房消费意愿和能力。

政策“工具箱”上新 支持盘活存量住房

盘活存量住房是化解房地产风险的关键。此次中国人民银行拟设立保障性住房再贷款,引起市场高度关注。

据介绍,拟设立的保障性住房再贷款,规模3000亿元,利率1.75%,期限1年,可展期4次。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。

中国人民银行副行长陶玲介绍,设立保障性住房再贷款,可鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。中国人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款,预计带动银行贷款5000亿元。

董希淼表示,中国人民银行按照贷款本金60%发放再贷款,而且再贷款资金是要偿还的,不是对企业的补贴,不等同于政府下场“无偿救助”。金融机构根据地方国企申请,自主决策发放贷款的条件,有了合格贷款后才能向中国人民银行申请再贷款。

记者了解到,中国人民银行明确提出,保障性住房再贷款不增加地方政府隐性债务。地方国有企业由政府选定,被选定的地方国企及所属集团不得为政府融资平台,收购资金通过租赁经营收入和未来售房收入回收。

记者前期调研了解到,郑州、南京、珠海等地国企已先行先试,通过直接收购、以旧换新等方式参与存量住房去库存,目前各地公布的计划收购住房已经超过1万套。

陶玲说,这项政策可以推动商品房市场去库存,加快保障性住房供给,助力推进保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。在再贷款政策支持下,房地产企业出售已建成商品房后,回笼资金可用于在建项目续建,改善房企的资金状况。

政策稳步衔接 推动房地产向新模式转变

从建立首套住房贷款利率政策动态调整机制,到降低存量首套房贷利率,再到推出新一轮房地产金融政策组合拳……随着我国房地产市场供求关系发生重大变化,金融举措也不断适应形势需求调整优化。(新华社北京5月17日电)

三江理想城(云锦公馆)调整安置地块(期房)选房通知

三江理想城(云锦公馆)A区安商房12栋楼1584套约14.8万㎡,已对接安置1040套约9.1万㎡。此次调整安置地块(期房):金樾三江、沿山四片储运公司地块(望麓公馆)选房共涉及9个项目36套:1.厚峰收储地块二;2.厚峰收储地块三;3.福泉高速公路连接线拓宽改造工程(A段);4.梁福小区;5.下洋收储地块二;6.清富片棚户区改造项目一;7.马厝大桥以北、福厦高速连接线以东项目一(二);8.福乐新苑项目一、二项目;9.雷厝河2支流项目。三江理想城(云锦公馆)调整安置地块(期房)看房、选房具体事项通知如下:

一、看房时间:2024年5月24日(9:00—11:30;15:00—17:00)。看房地点:福州市仓山区城门镇计生大楼(地铁一号线三角埕站D口旁)。二、选房时间:2024年5月31日(9:00开始);

选房地点:福州市仓山区城门镇政府文化站。三、看房、选房时被征收人必须携带本人身份证原件、《房屋征收补偿安置协议书》原件、三江理想城(云锦公馆)调整安置地块抽签顺序号、选房顺序号结果单原件、回迁安置计算单原件、《商品房买卖合同(预售)》、原产权人已故的需提交继承公证书原件、若本人无法前来,可委托他人代选,受托人还必须另外携带身份证原件及复印件、具有法律效力的关系证明、委托书原件。四、如被征收人未按公告时间到场选房,也未委托他人代理选房的,或者到场后拒绝参加选房的视同就地安置。(具体事宜请参见选房现场《回迁选房方案》)。请各位被征收户互相转告,准时到场参加!特此通知

福州市仓山区三江口房屋征收有限公司
福州市仓山区欣建房屋征收有限公司
2024年5月18日

下洋收储地块一、下洋收储地块二、下洋收储地块三、三江口片区纵二路、纵三路道路工程(含区间桥梁)、下洋南片区道路工程二期项目安置下洋收储地块二(金樾三江)回迁选房通知

下洋收储地块一、下洋收储地块二、下洋收储地块三、三江口片区纵二路、纵三路道路工程(含区间桥梁)、下洋南片区道路工程二期项目定于2024年5月27、28、29日进行安置下洋收储地块二(金樾三江)的被征收户回迁选房,请已签订《房屋征收补偿安置协议书》的被征收人携带相关材料参加选房;未签订《房屋征收补偿安置协议书》的被征收人不参加本次选房。选房具体事项通知如下:一、看房时间:2024年5月20—22日(9:00—11:30;15:00—17:00)。看房地点:福州市仓山区城门镇计生大楼(地铁一号线三角埕站D口旁)。二、选房时间:2024年5月27—29日(9:00开始);2024年5月27日参加选房号码:1号~746号(9:00开始)。2024年5月28日参加选房号码:747号~1265号(9:00开始)。

2024年5月29日参加选房号码:1266号~结束(9:00开始)。选房地点:福州市仓山区城门镇政府文化站。三、看房、选房时被征收人必须携带本人身份证原件及复印件若干张、《房屋征收补偿安置协议书》原件、选房顺序号原件。若本人无法前来,可委托他人代选,受托人还必须另外携带身份证原件及复印件,具有法律效力的关系证明、委托书原件。四、如被征收人未按公告时间到场选房,也未委托他人代理选房的,或者到场后未携带第三点规定的材料,或者到场后拒绝参加选房的,一律由现场镇或村工作人员在公证人员监督下代选。选房(具体事宜请参见选房现场《回迁选房须知》)。请各位被征收户互相转告,准时到场参加!特此通知
福州市仓山区三江口房屋征收有限公司
2024年5月18日

福厦客专福州南站综合开发用地地块三(04、06、07、09地块)、安置下洋收储地块二(金樾三江)回迁选房通知

福厦客专福州南站综合开发用地地块三(04、06、07、09地块)定于2024年5月30日进行安置下洋收储地块二(金樾三江)的被征收户回迁选房,请已签订《房屋征收补偿安置协议书》的被征收人携带相关材料参加选房;未签订《房屋征收补偿安置协议书》的被征收人不参加本次选房。选房具体事项通知如下:一、看房时间:2024年5月23日(9:00—11:30;15:00—17:00)。看房地点:福州市仓山区城门镇计生大楼(地铁一号线三角埕站D口旁)。二、选房时间:2024年5月30日(10:00开始);选房地点:福州市仓山区城门镇政府文化站。

三、看房、选房时被征收人必须携带本人身份证原件及复印件若干张、《房屋征收补偿安置协议书》原件、选房顺序号原件。若本人无法前来,可委托他人代选,受托人还必须另外携带身份证原件及复印件,具有法律效力的关系证明、委托书原件。四、如被征收人未按公告时间到场选房,也未委托他人代理选房的,或者到场后未携带第三点规定的材料,或者到场后拒绝参加选房的,一律由现场镇或村工作人员在公证人员监督下代选。选房(具体事宜请参见选房现场《回迁选房须知》)。请各位被征收户互相转告,准时到场参加!特此通知
福州市仓山区三江口房屋征收有限公司 2024年5月18日

福厦客专福州南站综合开发用地地块三(04、06、07、09地块)项目周边房屋安置下洋收储地块二(金樾三江)回迁选房通知

福厦客专福州南站综合开发用地地块三(04、06、07、09地块)项目周边房屋定于2024年5月30日进行安置下洋收储地块二(金樾三江)的被征收户回迁选房,请已签订《房屋征收补偿安置协议书》的被征收人携带相关材料参加选房;未签订《房屋征收补偿安置协议书》的被征收人不参加本次选房。选房具体事项通知如下:一、看房时间:2024年5月23日(9:00—11:30;15:00—17:00)。看房地点:福州市仓山区城门镇计生大楼(地铁一号线三角埕站D口旁)。二、选房时间:2024年5月30日(10:00开始);选房地点:福州市仓山区城门镇政府文化站。

三、看房、选房时被征收人必须携带本人身份证原件及复印件若干张、《房屋征收补偿安置协议书》原件、选房顺序号原件。若本人无法前来,可委托他人代选,受托人还必须另外携带身份证原件及复印件,具有法律效力的关系证明、委托书原件。四、如被征收人未按公告时间到场选房,也未委托他人代理选房的,或者到场后未携带第三点规定的材料,或者到场后拒绝参加选房的,一律由现场镇或村工作人员在公证人员监督下代选。选房(具体事宜请参见选房现场《回迁选房须知》)。请各位被征收户互相转告,准时到场参加!特此通知
福州市仓山区三江口房屋征收有限公司 2024年5月18日