

关于停贷，监管层最新回应

最近一段时间以来，全国多个地区的楼盘业主因项目延期交付宣布停止还贷，这一事件引发了社会的广泛关注。对此，监管层及时作出回应。

7月14日，银保监会有关部门负责人表示，将引导金融机构市场化参与风险处置，加强与住建部门、中国人民银行工作协同，支持地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。

监管层及时回应，地方开始“打补丁”

据了解，目前包括河南、江西、山西、湖南、湖北、广西、广东、山东、四川、安徽、重庆在内的十余个省市均涉及烂尾楼停贷风波。

根据网上流传的一份统计数据，截至7月13日，全国已有超150个烂尾楼项目被业主宣布“强制停贷”。其中，河南成“重灾区”，占据30余个。从牵涉的房地产开发企业来看，多为恒大、富力、蓝光、泰禾、绿地、融创、正荣、阳光城等已经出现债务违约的风险房企。

银保监会有关部门负责人表示，最近关注到个别房企楼盘出现延期交付情况，这件事的关键在于“保交楼”，对此银保监会高度重视。下一步工作中，银保监会将继续贯彻落实

好党中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、稳定性，保持房地产融资平稳有序，支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求，引导金融机构市场化参与风险处置，加强与住建部门、中国人民银行工作协同，支持地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作，依法依规做好相关金融服务，促进房地产业良性循环和健康发展。

针对停贷风波愈演愈烈，部分地方为防范商品房延期交房问题，也及时出台了一些措施。

7月14日，西安市五部门印发《关于防范商品房延期交

房增量问题的工作措施》（以下称《措施》）要求，强化商品房预售资金监管。商品房项目完成主体结构验收前，累计使用重点监管资金不得超过总额的50%。对于商业银行违反预售资金监管协议，未经辖区住建部门核实同意，擅自拨付监管资金的，应当负责追回资金；无法追回的依法承担相应赔偿责任。

《措施》提出，严格执行土地出让规定，确保购地资金合规，实施项目建设全过程监管，加强商品房预售许可管理，规范开发企业销售活动。此外，《措施》还强调规范商品房交付行为，建立预查验制度，公示交房资料，健全房地产信用管理。

多家银行发声：所涉业务规模较小，总体风险可控

部分楼盘的停贷，也将银行推上风口浪尖。

7月14日，工、农、中、建、交、邮储六大国有商业银行，招商银行、兴业银行、平安银行、中信银行、民生银行、光大银行，以及部分地方商业银行均对外发布公告。从各大银行开展的排查情况来看，所涉业务

规模较小，资产质量稳定，总体风险可控。

值得注意的是，兴业银行目前涉及“停贷事件”楼盘相关按揭贷款余额达16亿元（其中不良贷款余额0.75亿元），已出现停止还款的按揭金额3.84亿元，主要集中在河南地区。

工商银行目前停工项目涉

及不良贷款余额与农业银行初步认定存在“保交楼”风险的楼盘涉及逾期按揭贷款余额虽然都超过6亿元，但涉及金额占两家银行按揭贷款余额比例仅为0.01%左右。

此外，中国银行和建设银行在公告中未披露具体数字，但也均表示总体风险可控。

“保交付”是解决问题的核心

自2021年起，随着房地产调控政策收紧尤其是房企融资“三道红线”、房地产贷款集中度监管等金融政策的实施，房地产行业高杠杆、高负债、高周转的模式不可持续，加之疫情反复等因素对房地产销售回款造成扰动，部分高负债、高周转房企风险集中爆发，相继出现债务危机甚至破产清算，其中更是不乏一些百强房企。

据CRIC不完全统计，截至2021年末24个重点监测城市尚未交付的问题项目总建面约2468万平方米，占2021年商品住宅成交总面积的10%。其中，郑州、长沙、重庆、武汉等地尚未交付问题项目总建面均超200万平方米，总套数均超2万套。

在此轮房地产行业深度调整过程中，销售及融资端双双承压，无疑使房企困境进一步加剧，也让部分问题房企项目烂尾风险的概率仍在继续增加。

从目前网上流传的停贷公

告来看，大部分业主因为无法按期收房而选择主动停贷。这也就意味着，“促复工、保交付”仍是预防和解决停贷风波问题的核心。

对此，中房研协测评研究中心分析认为，针对已停工项目，政府要主动做好摸排工作，了解项目停工原因，积极盘活问题项目。针对具备开发能力但短期资金周转困难的企业，可牵头组织金融机构、投资机构、施工方、供应商及开发商等多方协调工作，稳融资、缓债务，加快推动项目复工。针对已不具备开发能力、企业经营风险较大的企业，可鼓励优质房企接盘，并在项目兼并购上给予融资贷款等适度支持。

对于房企，流动性压力仍是摆在大多数房企面前的难题。一方面，要求政府及银行业金融机构落实支持房企合理融资需求相关举措，不盲目抽贷、断贷、压贷，推动房企融资环境改善，另一方面，要在调控

政策层面继续发力，强化支持和保障刚性和改善性住房需求，激活房地产市场发展活力，提振市场信心。与此同时，房企自身也应拒绝躺平、积极自救。

就银行及相关监管部门而言，政府应进一步强化其监管责任，要求严格落实全国及地方商品房预售资金监督管理办法，加大监管力度和违法违规行为惩处力度。此外，银行在此过程中是否存在同时扮演“运动员”和“裁判员”，也将对监管的规范性和公正性提出挑战。

而对于购房者而言，强制停贷多为无法按期收房甚至遥遥无期之下的无奈之举。因此，要以建设性的态度解决而不是以征信“恐吓”。除加快协助满足业主“促复工、保交付”的合理诉求外，政府应组织购房者与贷款银行协商，对延期交付楼盘的业主住房贷款进行适当延期还款处理等。

（中房网）



报业集团&耘林集团联合出品

耘林生命公寓，养老、投资两相宜

案例1：
锡东禧苑业主 郁阿姨 医生

既能自己养老，
又能给子女留下一份资产

郁阿姨，70余岁，原是陪同朋友到耘林看看，参观体验了一圈下来，她自己动心得比朋友还要快。郁阿姨说，这就是自己一直所向往的理想养老生活啊。于是当天就果断把股票抛了提现，买入一套锡东禧苑57㎡的养老公寓。交房当天就开始忙着装家电装窗帘。

郁阿姨平时是个爱热闹的人，很喜欢交朋友，一搬过来就和隔壁的邻居聊得很熟，两人相处得也很合拍，经常相约一起去共享大厅做活动。

因为耘林的社区是开放式的，郁阿姨经常邀上朋友来小聚，还时不时地约老同学一起在包厢里聚餐，感觉比自己家里方便太多，因为以前老同学聚餐都需要到外面订饭店，比较麻烦，现在直接让同学们来耘林锡东禧苑聚会，就在自家楼下，聚完大家还喜欢散散去映月湖公园的花海拍拍照，环境不要太好哦。

郁阿姨说，当初买养老公寓，老伴是不同意的，觉得自己还年轻着呢，但郁阿姨觉得养老是大问题，提前考虑总没错，更别说耘林的养老模式是这样的快乐无忧。现在老伴对自己的明智之举甚为满意。

案例2：
锡海珈苑业主 李女士 个体老板

耘林开发到哪里，
她就投资到哪里

李女士夫妻俩是个体老板，近几年投资了几套传统公寓产品，可一直不见起色，有的只能亏本出售了。后来朋友给他们介绍了耘林生命公寓，他们在实地勘察后非常认可耘林的养老模式，夫妻俩商量后决定先买一套试试，既可以投资，以后老了自己也能养老。

2019年6月李女士以53.5万购入锡海珈苑一套公寓，2021年初交付后，房价就一直上涨，李女士把房子拿出来出租，租金回报率也达到年化7.8%，竟比银行存款利息高2倍，还出现一房难求的魔幻现象。

自此李女士夫妻对耘林的项目更有信心，随着耘林其他项目的上市，李女士需要资金回笼购买其他项目，最终她以85万的价格将锡海珈苑的房屋售出。从之前的犹豫、担忧到现在成为耘林的铁粉，李女士说，耘林开发到哪里，她就投资到哪里，她觉得以后耘林这样的养老公寓不愁卖不出去。退一万步来讲，就算卖不出去，自己和父母也可以用来养老。