

“保交楼”释放积极信号， 楼市回稳进程或得以恢复

“保交楼”首次被写入政治局文件，7月28日，中央政治局会议明确提出压实地方责任，保交楼、稳民生。与此同时，银保监会表态，千方百计推动“保交楼”，随后郑州、宁波、咸阳等城市召开房地产座谈会，“一楼一策一专班”化解行业难题，落实保交付。

当前，无论是从城市端，还是房企端，都已出现了具体措施。比如，郑州出台了房地产纾困专项基金设立运作方案，规模暂定100亿元。

为了实现“自救”，房地产企业也在积极引进接管金融机构。近期，中国华融与阳光集团签署纾困战略合作协议，以期化解房地产市场风险。

保交楼将成为未来一段时间内的监管重点，实际上，多举措并举“保交楼”背后，对于修复当前楼市市场信心有很重要的作用，受此推动，楼市有望持续回稳。

实际解决方案已出现

为解决“停工”项目带来的影响，据CRIC调研，郑州、武汉、苏州、天津等多城积极落实保交楼、稳民生，已提出实际解决方案，并推进实施。

目前来看，主要涉及四大方面：

首先，成立房地产专项纾困基金。典型如郑州、武汉和南宁。

具体来看，郑州是由中心城市基金下设立规模约为100亿元的纾困专项资金，原则上纾困专项基金出资比例不高于30%，纾困项目限定为未来销售收入能够覆盖项目投资的存量房地产项目。值得一提的是，郑州进一步明确纾困项目的4种开发模式，涉及棚改统贷统还、收并购、破产重组和保租房。具体而言，收并购主要针对于资产大于负债的项

目。破产重组主要针对于那些体量大、债务债权复杂、后续投资资金较多、工程建设及销售都存在问题的项目。

而武汉是由建设银行以湖北省为试点，设立300亿元的纾困基金，用于收购问题项目，并改建为公租房。再如南宁，有望成立房地产平稳基金，计划首期规模30亿元。

第二，派遣工作组，督促项目尽早复工，典型如苏州、重庆。

苏州明确问题项目所在区域的街道办事处与区级职能部门联合成立工作组入驻项目现场，督促项目尽早复工，并监督项目工程质量，全面落实“一楼一策一专班”。又如重庆，成立房地产问题项目风险化解处置小组，安排房地产专班组跟进项

目建设进度，并对项目账户资金封闭管理。

第三，返还未动工项目土地款，典型如赣州。赣州经开区政府决定收购绿地部分未动工地块，根据施工进度返还绿地近4亿元土地出让金用于项目施工建设。

第四，规范化预售资金监管，并适度放松，典型如苏州、天津。比如天津规定，符合条件的项目可以超节点提前拨付预售监管资金，并区分项目风险与企业集团风险，将风险企业的优质项目与企业本身分离。

除此之外，北京、成都和长沙也积极协助业主、房企和金融机构等出台最优的解决方案，未来或将出台一系列的保交楼政策措施。

AMC正式进场化解风险

尽管各地项目停工停贷不断发酵，但业主核心诉求仍在于尽快复工，确保项目能够如期实现交付。此前，五大行纷纷回应，涉及停贷的业主所占比极低，银行按揭贷款风险整体可控。

随着银保监会表态，支持地方做好“保交楼”工作。实际执行层面已有动作。

8月5日，中国华融与阳光集团签署《纾困重组框架协议》，标志着资产管理公司(AMC)正式纾困房地产行业。

以此为代表，为化解房地产市场风险，促进问题房企有序出清，未来或将有更多金融机构积极纾困出险房企、盘活不良资产。

实际上，为了将居民按揭贷款风险降到最低，银行业金融机构也在强化房地产行业风险管控。

典型如天津，商业银行全面强化房地产行业授信，比如，统计立项楼盘情况，包括是否结构封顶、是否有延期交房风险、负面舆情等；并通过实地走访问题楼盘，重点排查出险企业；严格审查房地产行业贷款，新楼盘立项愈加审慎。

为实现“保交楼”，各地以及金融机构和房企都释放出积极信号。

“复工”成为提振行业信心的关键词。目前，恒大集团多个项目已实现100%复工，比如珠三角公司下辖85家附属公司以及恒大山西省至少17个在建楼盘已100%复工。

聚焦城市层面，无锡已有5个项目宣布复工；宿迁同样有恒大悦澜湾等多盘宣布复工。

在“保交楼”政策支持下，问题项目复工有望加速推进，市场信心将得到最大提升，市场观望情绪将得到有效缓解，受此影响，房地产市场最困难的时刻即将过去，下半年楼市成交或将逐步回稳，尤其是核心一、二线城市，成交有望稳中有升。

(丁祖昱评楼市)

房企四大方式“自救”

面对流动性压力，房企也在积极“自救”。

被运用最多的还是引进信托公司、债权人收购优质项目、拍卖债权、合作方托管等四种方式。

首先，集团引进信托公司接管项目公司。以恒大为例，据悉，目前恒大集团已与重庆信托就重庆相关项目达成合作。过去几个月，恒大集团陆续与光大信托、五矿信托等多家信托公司签署协

议，将部分城市项目剥离给信托公司，信托公司则向项目公司投入资金以保障项目后续开发建设，确保完成保交楼任务。

第二，债权人收购出险企业优质项目。比如在深圳市政府的协调下，中信集团已收购佳兆业在深圳的4个项目，最大程度保证出险企业优质项目能够如期交房。

第三，拍卖项目公司债权引

入投资方。例如无锡市翠竹房地产开发有限公司债权在阿里拍卖上，以起拍价10.05亿元拟被转让，以期尽快引入投资人续建无锡恒泰悦景府项目。

第四，合作开发项目由资金方接管。例如融创在重庆垫江、蔡家和万州等区域项目，将由资金方宏亨接手收购股权，并成立城市公司主导后续项目开发建设。

288城房价：新房价格连续五个月下跌

新房价格连续五个月下跌

报告显示，7月份监控的288个主要城市中，共有109个城市一手房价格指数环比上涨，上涨城市数量相比6月份增加3个城市。其中，绥化环比涨幅最大，为4.01%，其次是绍兴、汕头、吕梁和三明4个城市，且涨幅均在2%及以上，分别为2.98%、2.45%、2.04%和2.00%。另有140个城市一手房价格指数环比下跌，下跌城市数量有所扩大，较6月份增加了6个城市。其中，张掖、抚顺、齐齐哈尔和邵阳4个城市跌幅较大，均超过4%，跌幅分别为-4.49%、-4.45%、-4.25%和-4.04%。此外，有39个城市一手房价格指数与6月份持平。

此外，就重点城市而言，北京、上海、广州、深圳、杭州、重庆、成都、南京、西安、济南、太原、青岛、厦门、福州、无锡、长沙环比有所上涨。天津、武汉、沈阳、大连、南昌、长春、苏州、郑州、昆明环比有所下跌。

全国31个省级行政区域中，一手房价格指数环比上涨的区域数为13个，分别为青海省、北京、贵州省、河南省、重庆、西藏自治区、福建省、宁夏回族自治区、黑龙江省、上海、山西省、浙江省、山东省。一手房价格指数环比下跌的区域数为18个，分别为海南省、河北省、安徽省、江苏省、广西壮族自治区、陕西省、内蒙古自治区、甘肃省、云南省、广东省、江西省、辽宁省、湖南省、湖北省、新疆维吾尔自治区、吉林省、天津、四川省。

具体到一线城市，无论是环比还是同比均呈现上涨态势。具体来看，环比方面广州(0.65%)一手房价格指数涨幅最大，其次是北京和深圳，环比涨幅均为0.40%。上海涨幅相对较小，为0.16%。同比来看，北京涨幅最大，为5.88%；其次是上海、深圳和广州，涨幅分别为4.46%、0.86%和0.16%。

二手房价格下跌城市达7成

二手房方面，7月中国城市住房价格288指数——二手房价格60指数为1424.8点，较上月下降11.6点，环比下跌0.80%，同比跌幅为6.69%。

在监控的60个城市中，有18个城市二手房价格指数环比上涨，上涨城市数量相比6月份减少12个城市。其中，成都、佛山和咸阳二手房价格指数环比涨幅较大，分别为1.89%、1.67%和1.44%。有42个城市二手房价格指数环比下跌，下跌城市数量比6月份增加12个城市。其中，唐山、洛阳和哈尔滨环比跌幅较大，分别为-1.90%、-1.31%和-1.29%。

从一线城市来看，表现有所分化。环比方面，北京(0.28%)和上海(0.91%)二手房价格指数出现上涨，广州(-0.22%)和深圳(-0.28%)二手房价格指数出现下跌。同比方面，仅深圳(-2.63%)二手房价格指数下跌。北京、上海和广州均呈上涨态势，涨幅分别为2.81%、2.47%和0.72%。

(中房网)

易居企业集团、上海易居房地产研究院近日发布的《2022年7月中国城市住房价格288指数》报告显示，其监测的全国288个地级以上城市房价变动趋势的“中住288指数”为1580.0点，较上月下降0.5点，环比下跌0.03%，同比跌幅为0.66%。值得注意的是，该指数已连续五个月呈下跌态势，但跌幅有所收窄。

此外，同期公布的中国城市住房价格288指数——二手房价格60指数为1424.8点，较上月下降11.6点，环比下跌0.80%，同比跌幅为6.69%。