

全国性商品房预售资金监管意见出台 有望缓解房企资金压力

2月10日,据媒体报道,近日全国性商品房预售资金监管的意见已经出台。文件明确,预售资金监管额度由市、县级城乡建设部门根据工程造价等核定,达到监管额度后超出的资金可由房企提取使用。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,此次政策进一步释放了利好内容,对于缓解房企资金压力具有积极的作用。其表示,虽然此类意见的全文并没有发布,但一些披露信息值得总结:

第一、此次文件与此前既有的各类政策相比,最大的不同在于对预售资金监管政策进行了统一,这也使得各类分散的预售资金监管做法得到矫正,有助于从全国范围内做好预售资金监管的工作。

第二、此次文件明确预售资金监管额度根据项目合同、工程造价等核定,以确保项目竣工所需资金,达到监管额度之后的剩余资金则可以由房企提取使用。相比过去的政策,该规定有一点明显的变化,过去一些城市可能在预售资金监管方面过严,进而出现了“封锁”预售资金账户的现象,导致企业此类资金到位情况非常糟糕,恶化了企业的资金状况。而现在则明确资金的拨付情况,即除了工程所需要的资金,其他都可以让房企使用。

此次政策的意义在于,对于预售资金监管的政策,主要要从利好的角度去理解,或者从利好房企资金状况的角度去理解。之所以去年会提及预售资金监管政策的内容,就在于房企债务危机的时期,部分城市出现了银行或法院随意关闭预售资金监管账户的做法,导致房企资金压力进一步增大,进而出现了很多爆雷的事件。而从后续央行、银保监会以及最高法等政策表述看,其实是要求各银行合规操作,防范各类任性“封锁”预售资金账户的操作。所以此次全国统一的预售资金监管政策,具有积极意义,利好房企预售资金的循环,对于规范各地预售资金监管的操作、确保房企资金状况更加稳健具有积极的作用。类似操作,也是此前房贷政策放松、发债政策放松后,又一个房地产金融宽松的政策例子。(据新浪乐居)

政策加持下,银行和房企争相进场 保障性租赁住房能破局房地产?

在房地产快速发展的这十年里,为了解决民生住房问题,公租房、保障性租赁住房 and 共有产权房一起构成了当今社会的住房保障体系。《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》指出,保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题,以建筑面积不超过70平方米的小户型为主,租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。因此保障性租赁住房则成为住房保障体系中更重要的一环。

○ 银行布局保障性租赁住房

已经有部分响应政策的银行在去年就着手布局保障性住房业务。在12月底的保障性住房建设银企对接会上,工行、交行、建行等银行便与旭辉集团、城投控股等房企签署了金融支

持保障性住房银企战略合作协议。对房地产市场而言,保障性租赁住房的发展会在一定时间范围内对平房价起到重要的作用;对于银行本身来说,一方

面是积极响应了房地产相关政策,另一方面还激活了银行经营增收。保障性租赁住房业务很有可能成为银行争抢的一块有价值空间的“好菜”。

○ 保障性租赁住房实现新市民的城市梦

随着我国快速城镇化的发展,每年大量的青年人群涌入一线及新一线城市。尤其北、上、广、深每年都是年轻人就业的首选城市。面对如此之多“新市民”的到来,保障性租赁住房给了新市民们一个留在大城市的机会。

近日,在国新办的新闻发布会上,明确提出“十四五”期间,初步计划在40个重点城市新增650万套(间),预计可帮助1300万新市民、年轻人等缓解住房困难等。对于刚毕业不久的青年群体来说,尤其是外来的

“新市民”,扎根城市买房是最困难的一步。购房即刚需,面对高额的房价,大部分新市民都只能选择花完自己的青春后选择回老家。对城市而言,既留不住他们的人,也留不住他们的心,这无疑也是人才的流失。

○ 保障性租赁住房贷款不纳入集中度管理

近日,中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》。明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理,鼓励银行业金融

机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则,加大对保障性租赁住房发展的支持力度。银行发放相关贷款不再受集中度管理指标的约束,这就表示银行将会有充足的空间加大对保障性租赁住房项目的信贷

投放。对房企来说,在“三道红线”的前提下,如果能大力开展保障性租赁住房业务,也是利用该信贷政策拓宽自己的现金流,从而在市场操作中获得更多的可能性。

○ 保障性租赁住房会破局房地产难题吗?

从今日以来一系列政策不难看出,房地产将会以保障民生、保障刚需为发展方向,重在解决新市民等青年群体住

房困难的问题。保障性租赁住房等形式将成为接下来中国房地产行业发展的主要市场结构,后续应该还会不断有

政策加码来为保障性租赁住房保驾护航。(据新浪乐居)

央行:坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段

人民银行2月11日发布2021年第四季度中国货币政策执行报告中强调,要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段,坚持稳地价、稳房价、稳预期,实施好房地产金融审慎管理制度,加大住房租赁

金融支持力度,维护住房消费者合法权益,更好满足购房者合理住房需求,促进房地产市场健康发展和良性循环。

央行数据显示,房地产贷款增速总体平稳。2021年末,全国主要金融机构(含外资)房地产贷款余额52.2万亿元,同比

增长7.9%,增速较上年末低3.7个百分点。其中,个人住房贷款余额38.3万亿元,同比增长11.3%,增速较上年末低3.3个百分点;住房开发贷款余额9.1万亿元,同比增长0.5%,增速较上年末低7.7个百分点。(据上海证券报)

神农公园 觅缘文化

(原戴碧蓉婚介+株洲红娘+文姐婚介)一站式服务

高端婚恋、恋情维权、心理咨询、婚庆婚纱

女未婚:31岁,本科,医院工作

女未婚:35岁,本科,软件计算机,实在

女未婚:27岁,本科,国企,专一

女未婚:49岁,本科,私企老板

女离婚:46岁,本科,教师,气质佳

女未婚:34岁,本科,学校教师

女离婚:45岁,本科,公务员

女离婚:46岁,私企老板

女未婚:49岁,本科,机关,无孩

女丧偶:51岁,国企退休,女孩已婚

女丧偶:52岁,本科,公务员

女丧偶:61岁,事业单位退休,身体好

男未婚:41岁,会计,1.70米,父母退休

男未婚:32岁,本科,公务员,帅气

男未婚:35岁,本科,事业单位

男离婚:50岁,1.70米,本科

男离婚:48岁,1.73米,铁路系统

男丧偶:61岁,有房有车,孩结婚

男离婚:55岁,国企退休,温和

28118100
18907332205

地址:中心广场神农公园里面石边游船码头

广告接待热线 2000111111

湘江新城将进入首期集中开发期 依托自由灵动的水系统组织居住功能 构建宜居宜业全新的生态片区

株洲晚报融媒体中心/张威

年后,我市土地市场迎来重磅消息:市城发集团正式对外公布湘江新城的土地推介事宜,片区将进入首期集中开发期。

► 湘江新城 规划效果图。 受访单位供图



○ 位于天元区主城区南部区域,湘江上游以西

湘江新城又名滨江产业新城,位于我市天元区主城区南部区域,湘江上游以西。新城北起西站南路,南至长株潭南环高速公路,东起湘江,西至武广高铁,总面积36平方公里,与天易科技城相辅相成,处于天元区与南部镇域交界的位置。

随着长株潭湘江建设和株洲南下战略的逐步推进,市委、市政府提出打造湘江新城作为新时期株洲湘江开发和城市建设的重要抓手。

○ 形成“一心、两片、两带、多廊”的结构

2017年,市规划部门就已经初步明确湘江新城片区的规划,依山傍水的湘江新城,在空间上将形成“一心、两片、两带、多廊”的结构。

通过环沧水湖布置行政、文化、体育、商业、办公等功能区域打造的公共服务核心,将宜居生活片与创新产业片结合在一起,并将湘江风光带融入其中,形成滨水景观的旅游文化。

在宜居生活片和创新产业片之间,利用地形与自然资源形成一条

○ 构建宜居宜业全新的生态片区

记者从市城发集团了解到,片区首期开发时间为2021年-2025年,将集中开发以沧水湖为核心景观的约4平方公里的生态商务区,预计实现入住20000人。

在配套上,规划建设2所高中、3所初中、7所小学。1个综合性医院、1个妇幼保健院、1个市级休闲体育中心、1个市级专业体育场馆有机分布于新城内,新城社区中更设有图书馆、青少年活动中心、医疗服务中心等文化医疗设施以及社区级体育设施。

在交通上,对外,湘江新城毗邻株洲西站,城际铁路从规划区域内

○ 具备交通、生态和产业配套三大优势

东临湘江,西邻天易科技城和武广新城,北接建宁大桥,这样的地理位置给湘江新城带来了三大优势:交通、生态和产业配套。

株洲西站、株洲南站两大交通枢纽,湘江大道、西环线、南环线、京港澳高速、王家坪立交、建宁大桥等路网和桥梁交错,片区内规划了“五横四纵”的成熟交通体系,有序衔接,高效便利。

生态方面,片区位于株洲湘江上游段,远离城市老工业区,环境优美,且坐拥约9公里的湘江滨水风光。新城依托湘江大道以东,以及湘江以西和慢城大道以北的地区展开,加强湘江景观功能价值的纵深渗透,实现湘江与城市建设的互动,打造与湘江连为一体,由湖、湿地、河港构成的新城内部水系统。同时建设将沧水湖、湘水湿地相连的河港,依托自由灵动的水系统组织居住功能,形成若干水社区,与水相伴打造我市宜居新天地。

在产业配套方面,因为与武广片区以及天易科技城片区相邻,可共享产业及配套资源。充分发挥交通、生态及滨水优势,融合“智慧+、健康+”产业项目和服务要素,构建多层次、多维度的智能化、健康化的应用场景和生活方式,从而把这里打造成株洲市最具有科技感和居住品质的“宜居新水岸,智慧健康城”。

除了与周边片区共享的配套产业外,片区拟计划重点发展研发创新、服务外包、核心制造等产业,引导全国乃至全球高端产业、高端人才、高端服务的聚集,衔接北部高新区、西部太高新区,通过多元化的产业空间,与太高新区共同打造湘江科技城,实现产业和居住同步发展的乐业新局面。

部分债权人因流程审批 申请延期表决 华晨重整 既定目标不变

本报讯(株洲晚报融媒体中心/刘小波)2月16日,华晨公司管理人发布公告,应投资人及部分大额债权人申请,将华晨公司重整计划表决期限延期至3月16日。管理人表示,延期表决并不意味着重整事项有变,而是申请人就表决事项的内部审批流程需要时间。

1月19日,华晨公司重整案第二次债权人会议召开,会议审议通过了《株洲华晨房地产开发有限公司实质合并破产重整计划(草案)》。该草案表决截止时间为2022年2月16日。

管理人介绍,绝大部分债权人支持本案重整,积极行使投票权,截至2月16日17时,已签到有表决权的债权人857位,已投票同意的债权人724位,投票反对的债权人18位,尚未投票的债权人115位。这表明广大债权人对华晨公司重整成功有充分的信心。

目前申请延期表决的主要是担保债权人,因《重整计划(草案)》依法分组表决,该组的华融融德资产管理有限公司、华融湘江银行股份有限公司株洲广场支行等投资人及大额债权人均向管理人提出延期表决《重整计划(草案)》的申请。其均为金融机构债权人与国有单位债权人,该组债权人的审批周期较长,且本案《重整计划(草案)》表决期限时值春节假期前后,故无法在上述期限内完成表决事项审批流程。

华晨公司管理人表示,株洲金控集团、五矿二十三冶建设集团有限公司等债权人已投票赞成《重整计划(草案)》;华融融德资产管理有限公司、华融湘江银行股份有限公司株洲广场支行等投资人的预期投资方向和目标并未发生变化。经人民法院同意,发布表决延期公告,是为了充分保障债权人的投票表决权与知情权,维护债权人合法权益。

为尽快复工复产,管理人和华晨公司已在准备资金进场后的工作安排和执行方案。