

纾困基金促复工 因城施策“保交楼”

多部门出台专门措施,拿出真金白银支持问题住宅项目建设交付

政府、金融机构及房企合力 多个停工楼盘开始复工

有关部门强调,“保交楼、稳民生”工作坚持以人民为中心的发展思想,坚持法治化、市场化原则,压实企业自救主体责任,落实地方政府属地责任,切实维护购房人合法权益。

近日,郑州市房地产纾困基金设立运作方案对外发布,该基金规模暂定为100亿元,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,明确了纾困项目的四种开发模式,即棚改统贷统还、收并购、破产重组和保租房模式。

在武汉,中国建设银行拟以湖北省为试点,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。南宁市成立平稳房地产基金,首期规模30亿元。

值得关注的是,除地方政府外,资产管理公司也开始加速入场。继中国华融与阳光集团签署纾困重组协议后,中南控股与江苏资产8月10日宣布合作纾困。根据协议,江苏资产或其指定主体与中南控股或其指定主体共同设立规模20亿元、存续期3年的基金,用于中南控股及关联方投资的项目合作,包括存量债务重组、现有项目续建等。

此外,长城资产披露,上半年已与12家房企开展多轮对接,对意向纾困项目资产深入研判,部分项目已成功落地或批复出资;信达资产首单纾困项目也于7月成功落地。

在各地政府、金融机构及房企合力推

近期,住建部、财政部、人民银行等有关部门出台专门措施,以政策性银行专项借款的方式,支持有需要的城市推进已售逾期难交付的住宅项目建设交付,目前专项工作正在紧张有序地进行中。多地政府因城施策,推动“保交楼、稳民生”,部分停工项目开始复工。

进之下,目前已有多个停工楼盘传出复工消息。

恒大集团将部分城市项目 剥离给信托公司

目前,不少停工项目通过金融机构接管、债权人收购、拍卖债权、合作方托管等方式盘活,实现了保交楼。

克而瑞研究中心发布调查报告显示,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注入资金以保障项目后续开发建设。债权人中信集团收购了佳兆业在深圳市的4个项目、总货值约500亿元。无锡市翠竹房地产开发有限公司在阿里拍卖平台转让债权,以期尽快引入投资人续建。

业内人士认为,从实践来看,“金融机构接管+委托共建”模式促进了问题项目的有序出清。以信达资产纾困房企的首个成功落地项目——广州南沙“悦伴湾”为例,该项目由信达折价收购项目债权,深圳华建提供增量资金借款,信达地产进场操盘代建,对项目实行资金全封闭管理。

在广东广州、云南昆明、江苏江阴等

地,金融机构也通过引入共建商来盘活停工项目。广州百筑公司的百晟广场是广州市中院裁定的首例重整项目,因资金链断裂被法院查封。在广州市中院的调停下,各债权人就项目债务及偿还方式达成一致,引入重启资金,由蓝绿双城作为资产管理方负责开发续建和市场重新定位,以实现有品质的交付,保障了各债权人的权益。

有关部门表示,房地产企业作为保交楼的责任主体,积极处置资产、多方筹措资金,努力完成保交楼任务。地方政府为了防范房地产企业风险外溢,切实承担“保交楼、稳民生”的属地责任,帮助企业做好保交楼工作。目前,在各方共同努力下,各地保交楼工作取得积极进展,但仍然存在资金压力。

蓝绿双城控股集团董事长曹舟南表示,绝大多数纾困项目需要启动资金,蓝绿双城已经联合金融机构成立了一期18亿元的纾困专项基金,用于复工复产。

部分房企虽现金流出问题 但资产仍在,并非资不抵债

目前,各地楼盘停工原因较为复杂。除设立房地产专项纾困基金之外,多地还通

过成立专班、返还土地款、优化预售资金监管等措施,督促停工楼盘续建。

在苏州,停工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,监督项目工程质量,落实“一楼一策一专班”。在重庆,有关部门成立房地产问题项目风险化解处置小组,安排专班跟进项目建设进度,并对项目账户资金封闭管理。

“每个楼盘不一样,具体情况实际上非常复杂,建议各地‘一楼一策’差异化处理。”易居企业集团CEO丁祖昱认为,当务之急是在短期内快速给市场与企业注入流动性,问题项目要全力盘活,首先仍需启动资金。

曹舟南认为,部分房企虽然现金流出现问题,但资产仍在,并非资不抵债。地方政府可以通过纾困基金回购土地,相当于政府再次收储,房企获得“救命钱”,达到双赢的效果。

一家房企负责人说,房企虽然面临流动性压力,但是手里依旧有大量资产,建议监管部门鼓励银行开放有抵押融资,缓解房企资金困境和行业交付难题。

有关部门表示,将坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署,牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,稳妥实施房地产长效机制,抓紧完善相关制度和政策工具箱,探索新的发展模式,持续整顿规范房地产市场秩序,营造守法诚信、风清气正的市场环境,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

据新华社

强化执行监管,四部门联合发布取保候审新规

明确了“严重疾病”“生活不能自理”标准

最高人民法院、最高人民检察院、公安部、国家安全部21日联合发布了新的取保候审规定,进一步明确取保候审的适用范围,强化对被取保候审人的执行监管。

随着我国经济社会发展和法治建设不断进步,犯罪结构和刑罚结构逐渐轻缓化,为充分体现宽严相济刑事政策以及少捕慎诉慎押刑事司法政策,“两高两部”在充分调研的基础上,对取保候审实践中迫切需要解决的问题进行了认真梳理、深入剖析,对1999年印发的《关于取保候审若干问题的规定》(以下简称《规定》)进行了修订,并于2022年9月21日正式发布。

《规定》共六章四十条,对取保候审的一般规定、决定、执行、变更、解除、责任等方面作出了规定。

《规定》进一步明确了取保候审的适用范围。关于取保候审的对象,《规定》明确对于采取取保候审足以防止发生社会危险性的犯罪嫌疑人,应当依法适用取保候审。关于取保候审的适用条件,明确了对于刑事诉讼法第六十七条中的“严重疾病”和“生活不能自理”,分别参照最高人民法院等部门印发的有关规范性文件执行。

《规定》进一步强化对被取保候审人的执行监管。为进一步明确被取保候审人的活动范围,《规定》对刑事诉讼法第七十一条中“特定的场所”“特定的人员”“特定的活动”的范围进行细化,以便于实际操作。同时,为加大对被取保候审人的违规惩处力度,《规定》还对没收保证金,对保证人罚款、逮捕等措施的条件、程序予以进一步明确,以保障取保候审相关规定得到贯彻执行。

《规定》解决取保候审执行中遇到的具体问题。针对犯罪嫌疑人、被告人没有经常居住地,而又常年不在户籍地这一常见问题,《规定》明确,在符合一定条件的情况下,可以在被取保候审人暂住地执行取保候审。

《规定》进一步规范取保候审的工作衔接。为顺畅检法机关决定取保候审送交执行工作,《规定》明确人民法院、人民检察院决定取保候审的,将有关法律文书和其他材料送交所在地同级公安机关,由所在地同级公安机关依照规定交付执行。同时,《规定》要求,被取保候审人违反规定需要予以逮捕的,应当提请人民检察院、人民法院依法作出逮捕决定,并由所在地同级公安机关执行。

据中新社

■新规解读

多部门负责人就《关于取保候审若干问题的规定》答记者问

可在犯罪嫌疑人暂住地执行取保候审

公安机关可通知银行转账 退还被取保候审人保证金

尊重和保障人权是我国宪法确立的一项重要原则,《刑事诉讼法》第二条规定的“刑事诉讼法任务”,也包括尊重和保障人权、保护公民的人身权利、财产权利。少捕慎诉慎押是宽严相济刑事政策的具体落实,要求办案机关依法、准确适用各类强制措施。《规定》主要在以下方面体现上述要求:一是进一步明确应当取保候审的对象。《规定》强调,对于采取取保候审足以防止发生社会危险性的犯罪嫌疑人,应当依法适用取保候审。二是明确可以在被取保候审人暂住地执行取保候审。针对经济社会发展、人口流动增多,外来人口犯罪现象,《规定》明确,被取保候审人离开户籍所在地一年以上且无经常居住地,但在暂住地有固定住处的,可以在暂住地执行取保候审。三是明确“严重疾病”和“生活不能自理”的标准。针对实践中不规范适用、不敢适用《刑事诉讼法》第六十七条中“严重疾病”和“生活不能自理”的问题,《规定》明确分别参照最高人民法院等部门印发的《保外就医严重疾病范围》《罪犯生活不能自理鉴别标准》执行,便于实践掌握。四是简化被取保候审人申请离开居住地的审批程序。《规定》明确对于因正常工作和生活需要经常性跨市、县活动的,可以根据情况,简化批准程序,有利于在对被取保候审人实施有效监管的同时,尽可能减少对其正常工作和生活的影响。五是规定了保证金退还的便利途径。实践中时有出现取保候审解除后,被取保候审人由于种种原因不便领取退还的保证金的现象。为更加方便退还被取保候审人保证金,《规定》提出经本人出具书面申请,公安机关可以书面通知银行转账退还保证金,以充分保障当事人财产权利。

2022年9月21日,最高人民法院、最高人民检察院、公安部、国家安全部联合发布《关于取保候审若干问题的规定》(公通字〔2022〕25号,以下简称《规定》)。为便于司法实践准确理解与适用,最高人民法院研究室、最高人民检察院法律政策研究室、公安部法制局、国家安全部法治办公室有关负责人接受了采访。

相较于1999年的《规定》 新规有这些优化

- 进一步明确应当取保候审的对象。
- 明确可以在被取保候审人暂住地执行取保候审。
- 明确“严重疾病”和“生活不能自理”的标准。
- 简化被取保候审人申请离开居住地的审批程序。
- 规定了保证金退还的便利途径。
- 明确被取保候审人的活动范围。
- 明确异地执行取保候审时被取保候审人的报到义务。
- 细化对被取保候审人的违规惩处措施。

明确被取保候审人活动范围 防止脱管、漏管问题发生

为加强对被取保候审人的监督管理,防止脱管、漏管问题发生,《规定》主要提出了以下措施:一是明确被取保候审人的活动范围。结合实际监管的需要,《规定》分别对《刑事诉讼法》第七十一条中“特定的场所”“特定的人员”“特定的活动”的范围进行细化,有利于执行机关掌握和操作,也有利于被取保候审人

明确知悉自己的活动范围。二是明确异地执行取保候审时被取保候审人的报到义务。《规定》要求,对于异地执行取保候审的,被取保候审人应当在收到取保候审决定书后五日以内向执行机关报到,同时还规定了被取保候审人未在规定期限内报到的后果及处置措施,以确保被取保候审人按时报到并依法接受监管。三是细化对被取保候审人的违规惩处措施。《规定》第五章对违反取保候审相关规定的惩戒进行了规定,对没收保证金、对保证人罚款、治安管理等处罚、逮捕等措施的条件、程序予以进一步明确,保障取保候审相关规定得到贯彻执行。

法院检察院可采用电子方式 向公安机关送交法律文书

《刑事诉讼法》规定,人民法院、人民检察院决定取保候审,由公安机关执行。但是,1999年《规定》没有对具体执行的公安机关作出规定,导致相关工作衔接受到影响。针对这一问题,为进一步畅通文书送交、执行交付程序,《规定》明确,人民法院、人民检察院决定取保候审的,应当将取保候审决定书、取保候审执行通知书和其他有关材料一并送交所在地同级公安机关,由所在地同级公安机关依照相关规定交付执行。同时,为提高司法效率,还规定人民法院、人民检察院可以采用电子方式向公安机关送交法律文书和有关材料。此外,考虑到一些人民法院没有对应同级公安机关的问题,《规定》进一步明确,所在地没有同级公安机关的,由省级公安机关会同同级人民法院、人民检察院确定有关公安机关负责执行,并建立相关工作衔接机制。

据中新社



扫码下载齐鲁壹点 找记者 上壹点

编辑:彭传刚 美编:继红 组版:侯波