

兰瑞智库战略决策研究



兰瑞智库

**R**unwaysys

2022年09月26日 星期一

**政策观察**

*Policy to observe*

主办：兰瑞智库经济战略研究中心

网址：<http://www.runwaysys.com>

全国客服热线：4001182162

E-mail：[runwaysys@163.com](mailto:runwaysys@163.com)

欢迎关注

兰瑞智库

官方微信平台

(RUNWAYSYS888)



## 目 录

<b>【多城推“带押过户”，未来值得推广】</b> .....	2
一、“带押过户”的解释和依据	
二、“带押过户”的影响	
三、“带押过户”可能的风险	
四、总结：“带押过户”未来值得推广	
<b>【保交楼加速推进 楼市或将有重要转机】</b> .....	14
一、开启政策工具箱打通保交楼堵点	
二、爆雷房企本质是资产负债表衰退	
三、政企合力攻坚保交楼有序推进	
四、地方 AMC 介入或成“保交楼标配”	
五、各地保交楼模式的案例	
六、预期楼市将迎来重要转机	

## 【多城推“带押过户”，未来值得推广】

### 目录

- 一、“带押过户”的解释和依据
- 二、“带押过户”的影响
- 三、“带押过户”可能的风险
- 四、总结：“带押过户”未来值得推广

### 正文

为支持刚需性和改善型住房需求，让二手房交易环节更快更便捷，越来越多的城市允许二手房交易“带押过户”。据统计，截至目前已有广州、深圳、福州、南京、济南等 10 多个城市支持或有条件支持二手房交易“带押过户”。“带押过户”是对二手房交易流程的重大优化，对提振市场有一定积极作用，是对中央提出的“因城施策用足用好政策工具箱”的重要实践，可以更好地满足刚性和改善性住房需求，促进房地产市场良性循环和健康发展。

## 近期各城市“带押过户”政策梳理

时间	城市	政策内容
4月16日	珠海	首创“带押过户”五合一新模式业务成功“落地”，一次性完成偿还原贷款、申请新贷款、解除抵押、二手房过户、房产抵押五项业务的合并办理。
5月	青岛	实现第一笔“带押过户”，也是山东省首笔“带押过户再抵押”业务，办理相关业务需抵押银行同意
6月	金华	率先试行二手房交易和资金监管全程网办，实现“带押过户”
8月2日	昆明	举行存量房“带抵押过户”合并登记工作启动仪式，并现场颁发了云南省首本二手房“带抵押过户”不动产证
8月17日	济南	推出二手房“带押过户”登记新模式，引入公证“提存账户”，新政已在当地工行、建行、北京银行等多家银行试点
8月25日	西安	登记中心安排相关工作人员进行学习研究，正在积极协调住建、银行等相关单位研究“带押过户”的具体流程，制定“带抵押过户”的实施方案
9月9日	福州	近期多次召集各银行座谈研讨，积极宣贯“带押过户”政策及简化相关流程、材料，呼吁更多的银行机构实际参与进来，目前已办结“带押过户”业务300余宗
9月1日	深圳	完成了深圳首例“公证提存+免赎楼带押过户”，引入公证处作为独立的第三方权益保障、资金保全的机构
9月1日	苏州	联合张家港房产交易服务中心、建设银行张家港分行完成首

例带押过户二手房交易服务		
9月16日	南京	全面推行二手房“带押过户”的模式，已通过与建设银行南京银行等50多家银行合作，完成了168套房屋“带押过户”的登记工作，交易价值超过5亿元
9月19日	无锡	宣布无锡市区二手房可以“带押过户”，联合建设银行无锡分行完成首单“带押过户”二手房交易业务，开创了政府监管和全程免费的先例
9月20日	海南	印发《海南省稳经济助企纾困发展特别措施（2.0版）》，《措施》中提到二手房“带押过户”登记试点等楼市新政
9月21日	合肥	试行二手房“带押过户”业务，买卖双方可携带材料到各支行的房贷部门办理手续
9月21日	广州	印发了《关于鼓励推广二手房“带押过户”模式有关事宜的通知》，旨在支持刚性和改善性住房需求

## 一、“带押过户”的解释和依据

“带押过户”是近期二手房交易新模式，模式推出的大背景是2021年1月1日起施行的《民法典》，《民法典》第406条规定：“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债

务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。”

在《民法典》出台之前，我国长期以来对抵押物交易的限制都较为严格。

原《物权法》第 191 条规定：“抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。”

抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。”

原《担保法》第 49 条规定：“抵押期间，抵押人转让已办理登记的抵押物的，应当通知抵押权人并告知受让人转让物已经抵押的情况；抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的，转让行为无效。”

转让抵押物的价款明显低于其价值的，抵押权人可以要求抵押人提供相应的担保；抵押人不提供的，不得转让抵押物。

抵押人转让抵押物所得的价款，应当向抵押权人提前清偿所担保的债权或者向与抵押权人约定的第三人提存。超过债权数额的部分，归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。”

《物权法》与《担保法》都明确规定，不经过抵押权人的同意，抵押人不得转让抵押物。这也就使得抵押物的市场流转面临较大的困难。鉴于我国当前国情，大多数人在购买房屋时，会以房屋作为抵押办理银行贷款，在《民法典》出台以前，二手房交易已长时间表现低迷。“中指研究院数据显示，二手住宅价格环比下跌的城市共 69 个，较 6 月增加 11 个，国家统计局最新发布的 70 城房价指数，

7月份山东济南二手房价格环比下降0.2%，同比下降3.0%。自去年9月份以来，截至今年7月份，济南二手房价格已出现11连降。7月份青岛二手房价环比上涨0.3%，同比下降1.6%；烟台环比上涨0.9%，同比下降2.5%。”因此，二手房交易市场注入新的活力是非常有必要的，“带押过户”政策有望成为发力点，引发二手房交易市场的变化。

“带押过户”是什么？即对于上市交易、存在抵押的房产，无需提前还清贷款、无需垫付资金以解除抵押，即可实现抵押变更、转移登记及新抵押设立。而传统的二手房交易过程中，若二手房贷款尚未结清，需要卖方提前筹集资金还清贷款，即“赎楼”，通过“赎楼”解除原有抵押，才能办理过户手续，进而买方将房产再次抵押，获得银行贷款。

不少媒体都将“带押过户”称为新政，其实，如果是早期地产从业者就应该都知道“带押过户”并非是什么新鲜事物，早前就有类似的操作，不过彼时它叫做“转按揭”。

“转按揭”的本质就相当于转移债务，还需要不同银行之间协调，在信息技术不发达的十几年前，这项房产交易业务办理交易风险很大。极容易在交易过程中，因为信息不对称的缘故，买到可能存在抵押查封，或者房主出现特别情况等“高风险房产”。所以，在楼市高歌猛进的这十来年间，它是被央行明令禁止的。

综合当前各城市实施“带押过户”的做法，我们将“带押过户”的操作流程归纳为银行先行为买家放款、买卖双方办理房产过户转移登记、公证处向卖家归还贷款并解除抵押三步。

第一步：银行先行为买家放款，款项由公证处提存。由担保公司为买家向银

行出具保函，放款银行在收到保函后为买家先行发放按揭贷款，公积金贷款、银行商业贷款、组合贷款均可实现。买家首付款及银行贷款均存入公证处保管。

第二步：买卖双方办理房产过户转移登记，放款银行为买家办理抵押。由卖家向不动产登记中心出具抵押状态过户同意书，过户完成后，放款银行为买家办理抵押。

第三步：公证处向卖家归还贷款用于解除抵押，放款银行将买家抵押升级为一押。公证处将提存账户内资金支付给卖方用于归还未结清的贷款，银行线上提交抵押注销申请，还款自动到账，在线解除抵押。同时，银行将买家抵押由二押升级为一押。

新模式通过引入公证处，将买方购房款用于归还卖方的银行贷款，与“转按揭”有相似之处，但和“转按揭”最大的不同在于，“转按揭”仍需先解除抵押再转让，而“带押过户”流程中的解除抵押放在较靠后的环节。

图表：传统模式与深圳“带押过户”模式对比



## 二、“带押过户”的影响

当前各地政府、各个城市已出台若干包括优惠金融财税、取消城市落户条件限制等鼓励民众购房的政策措施，如降低首套房比例、零门槛落户、优惠税费等政策措施。但要提高公众买房的积极性，还有一些购房的金融制度性障碍，比如二手房的“解押过户”让不少购房者的购房意愿无法得到充分释放。

纵观当前楼市销售现状，二手房交易占据了相当高的比例，二手房交易因为“解押过户”，使不少想出手旧房购买新房实现改善型住房的梦受到较大约束。由此，解开二手房交易死结，不仅能对盘活二手房交易起到重要作用，也对推动新楼市的销售起到间接的激活作用。显然，“带押过户”无疑对提振当前楼市销售以及激活民众购房意愿具有较强的现实针对性和可操作性。

从交易流程看，“带押过户”政策能够大幅缩短交易周期、降低交易成本、保障交易安全。

（一）传统二手房交易模式由于交易流程复杂，一般需要 15 天以上的时间。而“带押过户”新模式打通了不动产登记中心、金融机构、资金提存机构信息堵点，交易双方只需进一个窗口、提交一套材料、办理一次业务，交易周期缩短至 1-3 个工作日。

（二）传统交易模式下，赎楼需要通过担保公司提供短期大额资金，担保公司收取担保费、资金利息，交易成本较高。“带押过户”无需筹集资金赎楼，而是使用买家银行贷款偿还卖家的银行贷款，能够有效降低交易成本。目前市场的赎楼成本一般在欠款金额的 2%，如欠款 200 万，则能节省 4 万元，而新模式下

公证处的收费，以深圳为例，仅为提存金额的 3%。

（三）引入公证处提存账户，用于保存买方资金以及支付卖方款项，若交易流程出现问题，相关款项可即时返还，降低交易风险，保障买卖双方的利益。

从市场层面看，“带押过户”对提高二手房流通性、激发二手房市场交易活力有一定积极作用，但影响有限。由于优化后的交易模式高效、降本，一定程度上能刺激新市民刚需以及老市民卖一买一的换房需求释放，激活二手房市场活力。此外，二手房交易量提振对于银行来说也是一大利好，贷款量或将加大。自从去年《民法典》正式实施之后，“带押过户”有了明确的法律依据，使得这项措施得以付诸现实，实现了二手房买卖双方顺利对接，有利于激起购房者购买二手房的欲望。然而，不能过分高估“带押过户”为二手房市场带来的提振作用。一是“带押过户”一般要求在同一银行系统进行，以大型银行为主，房贷利率优惠力度较小，因此“带押过户”压降的成本可能会与房贷利率增加的成本抵消。二是“带押过户”更多利好卖方，一方面，由于“带押过户”主要省去赎楼费用，很多情况下赎楼由卖家完成，新模式为卖家节省了费用。另一方面，新模式存在双抵押并存的情况，考虑到可能出现房子价值小于双抵押金额的情况，银行或将降低买家贷款额度。

日前，贝壳研究院统计数据显示，今年 9 月份，首二套房贷主流利率指数环比继续下行：9 月首套主流利率平均为 4.15%，二套平均为 4.91%，首套利率环比下行 17BP，二套利率环比下行 15BP，较去年最高点分别回落 159BP 和 108BP。

从监测的情况来看，银行平均放款周期为 25 天，与上月基本持平。其中，一线城市平均放款周期为 31 天，二线及三线城市平均放款周期均为 24 天。另外，

一线城市房贷利率最高，首套平均为 4.60%，二套平均为 5.13%，二三线城市平均利率水平接近下限；三四线城市房贷利率同比降幅最大，首二套利率同比降幅分别为 166BP 和 117BP。

有分析认为，受 8 月 22 日 5 年期以上 LPR 下调的影响，9 月百城房贷利率均有所下调，截至 9 月 19 日，已有 86 城房贷主流利率低至首套 4.10%，二套 4.90% 的下限水平。就首套房贷主流利率来看，一线城市均高于下限水平。

就利率变化幅度来看，监测期间，厦门首套房贷主流利率下调幅度最大，达到 45BP，东莞和长沙首套房主流利率均下调 35BP。

### 三、“带押过户”可能的风险

#### （一）“带押过户”中买方承担的法律风险

民法典第 406 条中“抵押财产转让的，抵押权不受影响”的规定实质上承认了抵押权的追及效力，不论抵押物如何流转，抵押权人对抵押物的优先受偿权不受侵害，表明买方对房屋的所有权并不能够对抗抵押权人对房屋的优先受偿权。即当抵押权人在债务人（卖方）无法清偿到期债务时，可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产，带押过户的购房人对房产享有的所有权无法对其产生阻碍。因此，购买带抵押的房产，于买方而言，是用自己的贷款用以偿还卖方的贷款，自己所有的房屋是否能够免受拍卖不仅取决于自身，很大程度上更是受到卖方的影响，在卖方抵押完全解除之前，买方对房产享有的所有权始终处于不安全状态。

同时，“带押过户”仍受到“禁止或限制转让抵押不动产约定”的限制。卖方申请办理不动产抵押权首次登记或者抵押预告登记的，若和抵押权人约定禁止或限制转让抵押不动产，该约定依法应由不动产登记机构在不动产登记簿上进行记载。实践中，为了保障自身权利，抵押权人往往更倾向于禁止或限制抵押人对抵押物进行转让。二手房交易中，买方需注意到房产登记部门查询核实，不能以卖方口头说明为准，避免使自己的权利遭受损失。

## （二）“带押过户”中卖方承担的法律风险

“带押过户”模式之下，由于卖方贷款所设定的抵押并未解除，因此卖方的还款义务也并未结束，一旦房屋出现不可弥补的价值贬损或者房屋灭失，就会加速卖方的贷款到期，使得卖方短期承担巨大的还贷压力。

## （三）“带押过户”中抵押权人承担的法律风险

由于“带押过户”模式之下，会有短期“双抵押并存”的情况存在。也就是说，在买方尚未将卖方贷款还清的阶段，房屋既存在卖方先前贷款所设定的抵押，又存在买方后续贷款所设定的抵押。当房屋实际拍卖价值不足以清偿原抵押与现抵押总额的情况出现时，抵押在后的抵押权人权利势必会造成损耗。从这个层面而言，银行作为抵押权人，权利并没有得到充分的保障甚至有所减损，亦或使得银行降低对买方的房贷数额。

综上，对各方风险提示如下：

- 1、买方在二手房交易中，需注意到房产登记部门查询核实抵押权人是否有备案登记，禁止或限制抵押人对抵押物进行转让；
- 2、抵押权人避免放贷数额超过房屋实际价值，以最大限度保障自己的贷款利益。

所以，“带押过户”虽然有利于消除二手房交易各方后顾之忧，唤醒交易的融合热忱。“带押过户”不是一厢情愿之事，更不是把风险留给购房者、留给市场，因此还需要配套与之相辅相成的监管手段：

**首先，是有资金“封闭运行”的安全保障**，可由买方和卖方申请房贷的银行将房款打到资金监管账户中，买卖双方正常办理房屋交易登记手续，监管资金将直接打给原抵押银行和卖方，充分保障各交易主体的合法权益。这一做法不仅能减轻“过桥资金”压力，更有中介组织或第三方负责监督“过桥资金”的安全，可实现原抵押注销登记和新抵押登记的无缝连接，不仅可有效防范交易风险，更可消除买卖双方对资金监管的后顾之忧。

**其次，是引入第三方公证机构加持**，通过设立公证的“提存账户”，买方把房款打到提存账户就可以拿到房，如果过户存在问题，房款还能原路返还，这样对买卖资金流动具有一定保护机制，减少了因一方违约而带来的风险。最为明确的是，可防止银行抵押权落空、交易最终未达成的风险，保障资金安全，防控业务风险，也有利于消除银行后顾之忧，提高商业银行全面实施“带押过户”的主动性和积极性，对于全面启动“带押过户”起到有效的金融推动作用。

#### 四、总结：“带押过户”未来值得推广

“带押过户”是二手房交易模式的一大革新，善政，未来值得全面推广。“带押过户”是对二手房交易流程的重大优化，对提振市场有一定积极作用，也是对中央提出的“因城施策用足用好政策工具箱”的重要实践，可以更好地满足刚性和改善性住房需求，促进房地产市场良性循环和健康发展。目前，政策应用场景局限于特定类型的二手住房，参与金融机构仍以大型银行为主，主要难点在于各城市不动产登记中心、金融机构、资金提存机构等系统尚未完全打通。未来，随着各系统之间的打通，预计更多城市将推动该模式落地。

## 【保交楼加速推进 楼市或将有重要转机】

### 目录

- 一、开启政策工具箱打通保交楼堵点
- 二、爆雷房企本质是资产负债表衰退
- 三、政企合力攻坚保交楼有序推进
- 四、地方 AMC 介入或成“保交楼标配”
- 五、各地保交楼模式的案例
- 六、预期楼市将迎来重要转机

### 正文

最近楼市两则重磅消息令人振奋：一则是9月7日郑州推出“大干30天，确保全市停工楼盘全面复工”保交楼专项行动实施方案，要求10月6日前实现郑州全市所有停工问题楼盘项目全面持续实质性复工；另一则是9月12日，恒大集团董事局主席许家印在复工复产保交楼例会上称，恒大全国保交楼项目共706个，已复工项目668个，未复工项目38个，相关地区公司要在9月30日前必须全面复工，竭尽全力做好复工复产保交楼工作。

两则消息一个来自地方政府，一个来自企业；一个是烂尾楼现象最严重的城市，一个是烂尾楼项目最集中的企业，都是保交楼工作最难啃的“硬骨头”。地

方政府和企业纷纷立下“军令状”，意味着保交楼有望实现实质性突破，对重塑楼市信心、扭转预期具有积极意义。在各地房地产调控松绑政策作用下，楼市或将迎来重要转机。

### 一、开启政策工具箱打通保交楼堵点

今年以来，从中央到地方针对房地产市场的利好政策层出不穷，据机构统计共有 230 多座城市发布了 600 余次放松或优化调控政策，但实际效果并不理想。从 1-8 月的房地产开发运行数据看，各项指标跌幅再次扩大。其中，1-8 月，全国房地产开发投资额为 9.08 万亿元，同比降幅继续扩大至 7.39%，为历史降幅最大值；1-8 月，房屋新开工面积、竣工面积、施工面积同比分别下降 37%、21%、4.54%，但单月竣工面积出现 4 成左右的环比上扬。1-8 月全国商品房销售面积 87890 万平方米，同比下滑 23%，其中住宅销售面积占到 85%，为 74403 万平方米，同比下滑 27%。

房地产市场下滑，一方面由于疫情等因素导致居民消费能力下降，另一方面则是对烂尾楼风险的担忧导致居民购房意愿降低，保交楼成为影响楼市预期的重要变量。解决保交楼问题的关键，一是要落实责任，二是要解决资金来源。

首先要落实责任。7 月 28 日，中央政治局召开会议，明确提出稳定房地产市场，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。由此可见，压实地方政府责任是落实“保交楼”的关键一环。地方政府不但负有保民生、保稳定的属地责任，对烂尾楼的形成也负有

不可推卸的监管责任。在保交楼过程中，地方政府不但是政策制定者、执行者，也是受益者。

其次是解决资金来源问题。理论上保交楼的资金主要来自四个方面：一是企业自有资金（包括变卖资产或股权获得的资金），二是销售回款，三是外部融资，四是政府纾困资金。在持续高杠杆经营和成本上升压力之下，企业自有资金十分有限；销售回款在目前市场形势下也很难覆盖资金缺口；涉及烂尾楼企业大多存在信用风险，正常渠道的外部融资很难实现。在此情况下，政府纾困资金可能成为唯一出路。

## 二、爆雷房企本质是资产负债表衰退

在中央明确要求下，全国多地都在多措并举地推进“保交楼”。前一段时间网传郑州市文件《关于我市头部房企自愿退出项目情况的汇报》，就对此提出了棚改统贷统还、项目并购、破产重整和保障性租赁住房等四种“退出”方式。

另有多地也正在探索地方 AMC（资产管理公司）介入破产重整方式，解决烂尾楼问题。比如，6月浙江就在落实“保交楼”责任上，引入浙商资产管理有限公司为房地产行业纾困。

“保交楼”必须运行于市场化、法治化轨道，这就要求其必须条分缕析房地产项目各利益方的债权债务关系，有针对性地疏通这些卡点、堵点。

目前爆雷房企，尽管存在复杂的利益纠葛，债权债务关系也错综复杂，但受困逻辑相对清晰：市场需求收缩下，房地产市场进入调整下行期，高负债、高周

转的房地产开发模式导致烂尾楼现象。

这也意味着，2014年棚改方面的统贷统还模式，已经不适宜应用到现在解决烂尾楼问题。因为，棚改统筹统还模式本质上是假借地方平台公司进行统一授信，其面对的是责权利关系比较清晰，以市级融资平台等为载体，向金融机构融资，然后注入一个个项目公司，对棚改项目进行现金流疏导。地方融资平台以土地储备和土地出让金为授信基础，风险相对可控。

但目前爆雷房企面临的不只是流动性危机，其本质是资产负债表衰退，也就是从权责发生制上，房企没有资不抵债，但从收付实现制上则已资不抵债。这是因为，房企储备的土地和项目资产面临有价无市——资产不值钱，即激活这些土地和项目资产的市场交易，需要折价处理。

这就不是基于流动性疏通的统筹统还模式可以解决的。加之目前整个房地产市场进入了买方市场，需求收缩已在土地市场反映出来，导致统贷统还的信用杠杆基点已不牢固。

因此，“保交楼”若解决不了房企的资产负债表衰退问题，在不进行债务重组、破产清算等工作下，仅仅通过流动性注入进行纾困，只会增加问题楼盘债权债务关系的复杂性。

### 三、政企合力攻坚保交楼有序推进

本轮烂尾楼问题最突出城市非郑州莫属，全市涉及停工烂尾项目72个。今年6月郑州市率先推出问题楼盘攻坚化解“4+1”模式：即“统贷统还、政府回

购、项目并购、破产重组”及设立地产纾困基金等，成为破解烂尾楼问题的典型样本。9月7日，郑州市印发《郑州市“大于30天，确保全市停工楼盘全面复工”保交楼专项行动实施方案》，明确提出通过实施“压实企业主体责任、政府全力纾困、做好破产重组、严肃追究责任”等多种举措，于10月6日前实现所有停工问题楼盘全面持续实质性复工。

一是全面确保复工。对有实力自主复工的企业，督促其尽快全面复工；对资产大于负债、资金出现暂时困难的企业，通过纾困基金、并购贷等形式，由政府平台公司果断接收，采取“新老划断”的办法，先复工再清算；对资产小于负债的企业，可采取代建方式，立即复工。

二是政府全力纾困。各区县会同相关单位，积极争取商业银行资金，做好专项借款配套资金、纾困资金配套融资以及购买公寓作为人才房的配套融资。

三是做好破产重整。各区县遵循应破尽破的原则，鼓励开发企业尽快向法院申请破产，确保尽快完成资不抵债的楼盘项目处置；法院要加快破产重整案件办理进度，采取短平快的办法快速处置。

四是领导分包兜底。各区县主要领导亲自分包1~2个项目，属地主官履行兜底责任。9月8日，郑州市住房保障局召开保交楼吹风会，约60家房企负责人参会，就问题楼盘30天攻坚行动进行细化落实。

9月13日，郑州市印发《关于对拟使用保交楼专项借款项目开展全面审计的通知》，将根据国家九部委关于保交楼专项借款使用相关规定和要求，对全市范围内使用保交楼专项借款项目开展全面审计。截至9月12日，郑州保交楼专项借款申报项目共计95个，其中中原区6个，二七区10个，金水区8个，管城

区 8 个，惠济区 2 个，经开区 2 个，高新区 4 个，郑东新区 5 个，航空港区 3 个，上街区 5 个，登封市 7 个，荥阳市 10 个，新郑市 9 个，巩义市 3 个，新密市 5 个，中牟县 8 个。

地方政府紧锣密鼓落实保交楼政策，房企也在通过各种自救方式确保开工复工。9 月 12 日，恒大集团在官方微信公布了全国保交楼项目建设情况。许家印称，“目前全国保交楼项目 706 个，已复工项目 668 个，未复工项目 38 个，要求相关地区公司在 9 月 30 日前必须全面复工。目前已复工的 668 个项目中，有 606 个达到正常施工水平，还有 62 个正在恢复正常施工过程中，要求相关地区公司在 9 月 30 日前必须全部达到正常施工水平”。

河南最大本土房企建业集团也于 9 月 9 日召开保交楼专项动员会，明确保交楼工作将成为公司下一阶段工作重点，明确提出“加大销售力度，利用好政府纾困政策、精准分配资金、与合作方充分沟通、建立专班及动态计划”五项具体措施，全力做好在复工过程中的资金和组织保障。据悉，今年 1 至 8 月建业地产共分期分批交付 44 个项目，交付面积 304 万平方米，交付住房 18292 套，其中实现提前交付 2106 套。

#### 四、地方 AMC 介入或成“保交楼标配”

就目前的烂尾楼情况而言，好在大部分楼盘开发主要以独立法人的项目公司为主，项目公司与开发商在法律上有清晰的股权结构，这为并购重组、破产重整等“外科手术”提供了可操作性。

因此可以说，如今“保交楼、稳民生”的关键环节是，在理清烂尾楼盘的债权债务关系后，对其进行债权债务关系的阻隔。以烂尾楼为例，将项目单列出来，商品房预售后，封顶烂尾楼事实上的所有权是归业主和按揭银行，开发商基本是债务方。

也因此，地方 AMC 介入破产重整方式，可能会成为各地市场化、法治化手段“保交楼”的“标配”。

具体而言，不论是对问题开发商进行破产重整还是并购重组，可以先确定重组实体，如将本来是开发商或项目公司的债务承接给地方 AMC，也就是把开发商及旗下其他项目公司的债务承接给重组实体企业，变成业主、按揭银行与重组方的债权债务关系，从而将烂尾楼盘与项目公司进行法律关系的分离。

这就意味着，地方 AMC 等重组方，直接变成开发商的债权人，成为对开发商的并购重组、破产重整或破产清算的当事人，可以充分发挥自身在这方面的专业优势，为项目后续开发提供资金，从而保障烂尾的项目正常交楼。

这样做的目的是把已预售实体楼盘，与开发商和项目公司复杂的债权债务关系，进行法律上的切割，从而为“保交楼”提供坚实保障。

当然，对只是流动性受困的开发商进行救助，也可以通过保障性租赁住房的方式进行流动性疏导。如若开发商有债权债务关系清晰的现房，地方可以考虑将其购置或提前支付长租款，以为开发商输入流动性，防范其因为流动性紧缩而导致所建楼盘烂尾。

总之，解决烂尾楼问题不再是简单地给房地产行业注入资金那么简单，而必须以法治化、市场化方式为主，通过理顺债权债务关系，剥掉房地产的金融外衣，

将无辜业主从复杂的房地产金融场景中解放出来。

## 五、各地保交楼模式的案例

### （一）平稳基金助力蓝光平稳保交楼

8月26日，南宁市平稳房地产基金公布首批介入名单，其中包括蓝光、恒大相关项目。9月8日，平稳基金与蓝光集团就雍锦澜湾项目后续保交楼方案及项目公司托管协议、整体投资方案进行会谈，透露出一些关键信息。一是平稳基金已经提出保交楼的综合方案，待托管蓝光雍锦澜湾开发项目公司后，平稳基金就可以先行垫付后续工程款，确保竣工交付。二是双方明确蓝光雍锦澜湾项目有资金缺口，蓝光集团是保交楼的第一责任人。三是蓝光集团承诺提供项目外资产来弥补资金缺口。四是双方确定9月15日之前，蓝光对平稳基金方案及协议反馈意见。在协议未签订前，双方争取先由住建局托管项目公司。

平稳基金托管蓝光雍锦澜湾开发企业，在做好相应的风险保障措施后，平稳基金可以先行垫付后续新增工程款。与此同时，蓝光提供的项目外资产被平稳基金接管后就开始销售，销售回款用于支付平稳基金垫付的工程款。

### （二）绿城管理贴牌代建助奥园

2021年10月，位于广州白运行的奥园运河公馆因开发商中国奥园遭遇流动

性危机陷入全面停工。2022年7月，奥园与绿城中国子公司绿城管理控股签署了战略合作协议，由绿城对奥园的项目进行品牌管理输出，绿城对奥园项目进行“贴牌代建”。绿城方面计算，奥园云和公馆项目只需8.1亿元资金就可盘活，且项目本身质地良好。目前，绿城的该项目组成员已经进驻工地。此番绿城与奥园牵手，对于绿城来说，不仅发挥了代建优势，也是其将品牌打入大湾区市场的重要一步；对于奥园来说，则盘活了因资金问题陷入停工的项目。

### （三）AMC携央企盘活佳兆业项目

9月初，广州南沙山海合悦项目全新示范区亮相，该项目前身为佳兆业悦伴湾，在今年6月底正式引入信达地产代建代管后迅速盘活。

悦伴湾项目是佳兆业集团2020年通过公开拍地所得，由于2021年11月，佳兆业陷入流动性困境，该项目全部股权转让给平安信托。根据信达地产发布的信息显示，山海合悦项目开发是其与平安信托深度合作，采用“金融机构接管+委托代建”模式，即由中国信达深圳分公司折价收购项目债权，深圳华建提供增量资金借款，信达地产华南区域公司操盘代建。业内人士分析认为，这是各方多赢的一种方式，项目做了风险隔离，并有央企背书，可以迅速盘活，有利于加速资金回笼，推动项目本身债务风险的化解。

### （四）深圳御龙华府引入国企“压舱石”

9月8日，御龙华府项目方深圳益田集团与安居建业联合发布公告：安居建业接受益田集团委托，在不改变项目开发主体的情况下，为项目提供工程管控至交付服务全过程全方位管理支持服务，为项目顺利交楼护航，共同为业主打造安居乐业的典范项目。

与一般的新开工楼盘不同，益田御龙华府是深圳市首批重点城市更新项目，关系到木头龙社区1300多户回迁业主的利益，而且木头龙社区的改造自2007年启动以来，已经历时15年，可谓一波多折，直至今年9月8日安居建业介入。

安居建业实际上是深圳市政府为房地产业纾困解难、化解地产行业风险而成立的市属国有房地产平台公司，全力承接“三保一防”任务。在益田御龙华府项目中，安居建业将依托其国企资源及高质量专业管理能力，对项目所有预售资金进行监管，保障预售款专款专用，推动项目如期、保质、保量交付，充分体现央企责任与担当。

## 六、预期楼市将迎来重要转机

保交楼进度加速的同时，各地房地产松绑政策也是接连不断。近日青岛、苏州、济南等二线城市纷纷解除或放松限购，进一步支持刚性和改善型住房需求。9月15日，青岛宣布调整限购政策，缩小限购范围；同日，济南优化房地产政策措施，“继续对二环以内历下区、市中区区域实施限购”，实则是解除这两个区域以外的限购政策。

此前有市场消息证实，苏州市工业园区、高新区对限购政策予以放松，非本

地户籍的购房者可直接购买首套住房，无需社保。此前，太仓市、昆山市、吴江区、吴中区、相城区、姑苏区已轮番松绑，至此苏州对非本市户籍购房者的限购全域放开。据机构统计，截至目前绝大多数二线城市都以不同形式放松了限购政策。

限价政策方面，近日有消息称，广州市已对新项目备案价进行动态调整，“一房一价”由原来按楼栋均价正负 6% 调整为可上浮 10%、下浮 20%。意味着一方面开发商对所售项目有更大的价格调整空间，另一方面对购房者来说也将可能得到更实惠的价格。

在利率政策方面，年内随着 LPR 利率不断调降，目前房贷利率已经接近 4%，达到历史最低水平。房贷利率的大幅下调意味着购房成本的降低，对刺激购房需求也将产生积极影响。

从国家统计局公布的数据看，虽然“保交楼”政策初显成效，但 8 月商品房销售仍较为低迷。房企整体资金状况依然偏紧，房企信用债当月环比在连续两月回升后再度显著收缩，但开发贷和住房按揭略有改善。8 月 70 个大中城市商品住宅价格进一步回落，全国土地市场维持低迷态势，值得指出的是，商品房竣工面积环比显著回升，房地产投资降幅则进一步扩大。

经济下行和疫情反复的当下，作为购房主体的刚需人群消费能力下降在所难免，其对住房价格和贷款利率更加敏感。对此，各地还应从服务好刚需和新市民入手，多出台能够降低刚需住房者购房和还贷负担的政策，在合理范围内降低首付比例、房贷利率，有条件的城市可以考虑扩大项目备案价上下浮动区间。

目前在各地保交楼政策的支持下，竣工情况显著改善。但长期来看，“无米

难为炊”，只有房企回款改善，保交楼的持续推进才能有保证。9、10月份是房企重要的回款节点，各地应为房企创造更为宽松的政策环境和回暖的预期氛围。如加快预售审批效率，给予房企更大的价格制定空间，便于房企能够随行就市，加大回款力度，确保可持续的保交楼。

## 重要声明：

本报告的信息均来源于公开资料，其来源及观点出处皆被我公司认为可靠，但我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，客户和决策者据此做出的任何决策与本公司和作者无关。

本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为兰瑞智库，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

**我们的一切努力都是为我们的客户——  
提升竞争优势，共同创造持续长远的收益**

主办：兰瑞智库经济战略研究中心  
网址：<http://www.runwaysys.com/>  
e-mail：[runwaysys@163.com](mailto:runwaysys@163.com)  
全国客服热线：4001182162