

保交楼：多部门出台专门措施 多地因城施策

多地设立纾困基金推动复工复产

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。

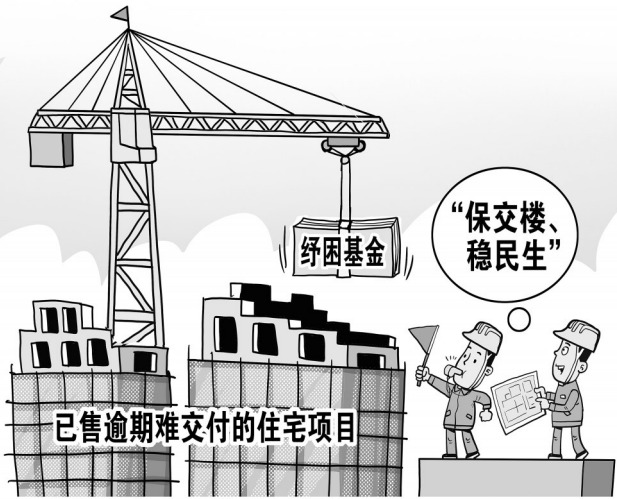
此外,长城资产披露,上半年已与12家房企开展多轮对接,对意向纾困项目资产深入研判,部分项目已成功落地或批复出资;信达资产首单纾困项目也于7月成功落地。

在各地政府、金融机构及房企合力推进之下,目前已有多个停工楼盘传出复工消息。

多项目试水“金融机构接管+委托共建”模式

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。

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。



新华社发 朱慧卿 作

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肖南表示,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。

需综合分类施策

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。

曹肖南认为,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。

新华社“新华视点”记者 郑钧天 王优玲
新华社北京9月21日电

我国成功发射



中国载人航天工程三十周年：逐梦苍穹 未来可期

30年前的9月21日,中国载人航天工程立项实施。

从无人飞行到载人飞行,从一人一天到多人多天,从舱内实验到出舱活动,从单船飞行到组合体稳定运行……载人航天工程三十年的建设发展,是建设创新型国家和科技强国的重要内容,是实现中国梦、航天梦的具体实践,在展现综合国力、服务国家战略、推动科技创新、促进经济社会发展等方面发挥了重要作用。

从零起步 稳扎稳打

载人航天工程规模庞大、系统复杂、技术难度高。在工程立项之初,可谓一张白纸、白手起家。

工程论证、立项时,科研人员大胆提出由推进舱、返回舱和轨道舱组成的三舱飞船的技术路线,将安全性设计作为飞船设计的核心,同时考虑功能的可扩展性,在增加对接机构后,使之成为空间站与地面之间的天地往返运输工具,为载人航天的下一步发展打下坚实基础。

另外,从经济性角度出发,考虑一船多用,当飞船完成在轨运行任务后,轨道舱留轨飞行,可开展大量空间科学实验。

从1999年神舟一号的一飞冲天,到2003年神舟五号实现首次载人飞行、中华民族千年飞天梦圆,再到2005年神舟六号实现多人多天太空飞行,2008年神舟七号完成中国人首次太空行走、中国国旗首次在太空中飘扬,2011年神舟八号与天宫一号圆满完成首次交会对接任务……

在载人航天工程“三步走”的第一阶段,通过突破分段技术、制导导航与控制技术、液体回路保障技术等一大批具有自主知识产权的核心技术,使神舟系列飞船深深打上了“中国制造”“中国创造”的烙印,使我国在一跃成为世界上第三个能够独立把人送上太空的国家,也成为第三个能够独立开展有人参与的空间科学实验的国家。

新征程上 勇攀高峰

党的十八大以来,党中央高度重视航天事业发展,明确提出航天梦,强调航天梦是强国梦的重要组成部分。在党的坚强领导下,中国载人航天踏上了新征程。

2013年6月11日,神舟十号载人飞船成功发射,航天员聂海胜、张晓光、王亚平三名航天员在太空先后完成了1次自动、1次手控交会对接,开展了太空授课,以及大量科学实验和技术试验。15天后的6月26日,飞船返回舱安全返回地面。这是我国载人天地往返运输系统首次应用性飞行,标志着工程第二步取得阶段性重大胜利。

通过神舟十号的研制攻关和在轨任务的圆满完成,我国突破了空间组合体人性化设计基本技术、空间站建造基本技术,建立了天地往返运输系统,使我国全面掌握了航天器自动和手动控制交会对接、航天器绕飞等技术,特别是标志着神舟飞船作为我国载人天地往返运输系统日趋成熟,为实施我国载人航天第三步发展计划奠定了技术基础。

2016年,长征七号首飞任务所搭载的多用途飞船缩比返回舱成功返回,验证了新一代多用途飞船的返回舱新气动外形,突破了一批关键技术;实施了天宫二号与神舟十一号载人飞行任务,首次实现了航天员中期在轨驻留,并开展了一批体现国际科学前沿和高新技术发展方向的空间科学与应用任务。

2017年,我国发射了天舟一号货运飞船,突破和验证了空间站货物运输、推进剂在轨补加等关键技术,飞行任务取得圆满成功。至此,载人航天工程第二步胜利收官。

接续奋斗 未来可期

建造空间站、建成国家太空实验室,是实现载人航天工程“三步走”战略的重要目标,是建设科技强国、航天强国的重要引领性工程。

载人航天工程第三步的主要任务便是“建造空间站,解决有较大规模的、长期有人照料的空间应用问题”。

2021年4月29日,长征五号B运载火箭将中国空间站天和核心舱送入太空,推动我国空间站建造进入全面实施阶段,中国人迎来了首个温馨舒适的太空家园。同年5月至10月,又相继将天舟二号货运飞船、神舟十二号载人飞船、天舟三号货运飞船、神舟十三号载人飞船送入太空。其中,神舟十二号航天员在轨驻留3个月,神舟十三号航天员在轨驻留6个月,创下中国航天的多个“首次”。

2022年4月16日,神舟十三号载人飞船返回舱成功着陆。中国空间站关键技术验证阶段圆满完成,进入全面建造阶段。随后的6月5日,神舟十四号载人飞船将陈冬、刘洋、蔡旭哲成功送入太空,正式开启6个月的太空之旅,标志着中国空间站任务转入建造阶段以来的首次载人任务正式开启。7月24日,我国空间站首个实验舱,也是迄今我国最大单密封舱体的问天实验舱在长征五号B运载火箭的托举下,横空飞九天,有力推进了中国空间站在轨建造任务按期圆满完成。

2022年,中国空间站将最终完成“T字型”建造任务,中国人的飞天梦将更加高远。

新华社记者 胡喆 李国利
新华社北京9月21日电

关爱1000万名患者 我国将对阿尔茨海默病 加强早期筛查干预

新华社北京9月21日电(记者 董瑞丰)9月21日是世界阿尔茨海默病日。记者从国家卫生健康委了解到,“十四五”时期,我国将进一步加强阿尔茨海默病的早期筛查、干预、分类管理和健康指导工作。

作为老年痴呆最主要的类型,阿尔茨海默病是一种神经系统退行性疾病,病因迄今尚不明确,表现为记忆减退、词不达意、思维混乱、判断力下降等脑功能异常和性格行为改变等。

国家卫生健康委老龄健康司司长王海东介绍,我国60岁及以上老年人中约有1000万名阿尔茨海默病患者。健康中国行动老年健康促进行动将“65岁及以上人群老年痴呆患病率增速下降”设为结果性指标之一,国家卫生健康委在部署2022年基本公共卫生服务工作时明确,各地要结合实际开展老年人认知功能初筛服务,对初筛结果异常的老年人,指导其到上级医疗卫生机构复查。

印发阿尔茨海默病预防干预核心信息,编制家属照护核心提示,积极开展防治科普教育,指导开展黄手环公益行动预防老人走失……据介绍,近年来国家卫生健康委已组织15个省份开展老年人失能(失智)预防与干预试点工作,在全国1672个城乡社区启动实施老年人心理关爱项目,为58万老年人提供心理与认知状况评估,开展分类干预和转诊服务。

“做好阿尔茨海默病预防和干预,降低疾病发生率,延缓病程进展,是提高老年人健康水平,减少照护负担最经济、最有效的措施。”国家卫生健康委老龄健康司一级巡视员张晖表示,更多社会组织和志愿者可以积极参与,在关爱阿尔茨海默病老人和家庭、减少社会歧视、预防老人走失等方面多做工作。同时,广大老年人更要做自身健康的第一责任人,主动学习健康知识,维护好身体功能。



重庆市黔江区濯水镇五福村

新华社发

“两高两部”发布新的取保候审规定

据新华社北京9月21日电(记者 齐琪 罗沙)最高人民法院、最高人民检察院、公安部、国家安全部21日联合发布新修订的《关于取保候审若干问题的规定》,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督,解决取保候审执行中遇到的具体问题。

据介绍,取保候审是刑事诉讼中一项重要的非羁押性强制措施,依法规范适用取保候审,对于尊重

和保障人权、节约司法资源、保障刑事诉讼顺利进行具有重要意义。

《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。决定取保候审的,不得中断对案件的侦查、起诉和审理。严禁以取保候审变相放纵犯罪。

为进一步明确被取保人的活动范围,《规定》对刑事诉讼法中“特定的场所”“特定的人员”“特定的活

动”的范围进行了细化,以便于实际操作。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、对保证金罚款、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。

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。

中消协提醒：

防范商品房买卖等领域不公平条款

聚焦商品房买卖、租赁、装修、物业等领域的不公平格式条款,中消协21日发布点评,提醒消费者注意防范。

有的条款完全免除定金责任,例如,“在未签署正式预售协议前,若因出售方原因致使不能出售时,出售方不受任何约定约束,只需退还定金而不必附加利息或赔偿。”这完全规避了经营者不履行所应承担的法律责任。

当商品房买卖合同与广告宣传内容不符时,有的条款将“宣传视为要约邀请”规避责任。例如,“买受人在现场看到的样板房、宣传资料、楼盘广告等仅作为要约邀请,不作为出卖人向买受人交付房屋的依据,概以本合同内容为准。”销售手册、楼盘模型、样板房等销售广告和宣传资料,都会对消费者的购买决策产生影响。当售房广告和宣传资料构成要约的,即使未写入合同,开发商也应履行相关义务,如未按约履行则构成违约。

有的条款滥用不可抗力适用范围,为延期交房免责。例如,“因设

计调整、气候变化等原因导致未按合同约定期限将商品房交付买受人使用的,出卖人不承担违约责任。”设计调整、气候变化并非不可抗力,而是施工前应当充分考虑的因素,如果经营者因设计原因未能按期交房,应属违约,需要承担违约责任。

消费者通过中介机构租房,有的条款限制消费者在租赁期满后与房屋所有人直接交易。例如,“自租赁期满合同终止后三个月内,甲方(承租人)不得与该房屋的产权所有人自行成交,否则应向乙方(中介机构)交付月租金的200%作为赔偿。”实际上,租赁期满合同终止后,消费者有权自行与房屋所有人直接协商再次订立租赁合同,中介机构无权限制,更无权要求消费者支付报酬、违约金或赔偿损失。

在装修过程中,因施工造成质量问题后,往往需要拆除部分或全部原装修材料重新施工。有的条款将材料费转嫁给消费者。例如,“装修施工期间属于甲方(消费者)购买材料由乙方(装修公司)施工的项

目,如有因乙方施工造成质量问题,乙方负责保修期间的人工费用,材料由甲方负责。”这减轻了经营者应承担的责任,属于不公平格式条款。

有的条款将预付款视为定金或违约金,经营者单方规定消费者解除合同时,不退已支付预付款或将所交货款作为违约金赔偿给经营者。实际上,预付款不是法律概念上的定金,加重了消费者的责任,属于不公平格式条款。

物业管理区域包括小区内的公用设施和场地,绿化养护、园林水池喷泉等水、电费,应在物业管理服务费中列支,有的物业却在合同条款中让业主额外分摊。还有的物业公司收取业主的车位费、管理费,却在合同条款中规避承担民事责任。实际上,物业服务企业应当按照合同约定提供相应的服务,未能履行合同约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

新华社记者 赵文君
新华社北京9月21日电