

滬「保交樓」效果漸顯現 資金平衡續成焦點

剛需盤成功交付 豪宅盤瀕爛尾

樓市透視 之保交樓

隨著「保交樓」提出一年有餘，在多方協同推動下，總體來看上海的「保交樓」取得一定進展，不少項目順利建設完工並向業主交付。但部分豪宅項目因涉及金額過於龐大，目前仍有不少處於停工狀態。這些豪宅購房者，有已經付下大額定金卻拿房無望，也有不少人至今還在每月支付巨額房貸。業內人士認為，每個不能交付的樓盤，不外乎資金管理上出了問題，尤其是豪宅項目，還受到入市時機影響，壓力肯定更大。

◆香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

近日香港文匯報記者實地走訪了八埭頭濱江園，這處樓盤地處外灘板塊，可眺望黃浦江景，一期開盤售價就達到了11萬元（人民幣，下同）/平米。原本這裏是一處不折不扣的江景豪宅項目，但隨着二期項目無法交付，這個樓盤至少一半處於工地狀態中，售樓接待處亦荒廢無人，就連樓盤的門頭位置也是一半精裝修一半水泥胚狀態，使得整個樓盤透露着一股豪華與破落並存的強烈對比的怪誕感。

附近中介人員向記者介紹，該項目共有三棟樓房，其中最矮的一棟為一期項目，目前的二手價格已經高達16萬至17萬元，掛牌的二手房總價在2,000萬元至2,600萬元之間。二期因開發商資金被凍結，導致無法完工交付，但每天仍有零星的工人進入小區，進行一些內部工程，因為人數不是很多加上資金不足，使得交付進度杯水車薪。

八埭頭濱江園並非個例，浦東塘橋板塊的濱江一品苑、融創徐匯濱江壹號等頂級豪宅也都有類似情況。融創徐匯濱江壹號原本計劃今年6月30日交付，但直到10月中旬，有業主看房時發現室內裝修沒有完工，小區地面硬化也沒有做，另外很多要隨房一起交付的傢俱很多也是缺項狀態，有些傢俱還擺放在房中無人安裝。

同樣定位為江景豪宅的濱江一品苑，套均價格在2,000萬元左右，最貴的一套房可能高達6,000萬元，即使這樣的頂級豪宅，同樣無法如期交付，引發社會廣泛關注。

有發展商拖欠工程款資金被凍結

在八埭頭濱江園售樓處外，貼有一張該開發商上海鍾偉房地產公司近期公布的告示，大意是總包中錦公司一直以各種理由拖延工期，使得交付無法完成。

告示中同時提到，中錦公司在上海市二中院起訴上海鍾偉房地產公司，要求賠付其工程款5.4億元，查封了上海鍾偉開發公司銀行賬戶5.4億元。經過二中院和上海高院的一審、二審後最終判決上海鍾偉房地產開發公司需支付中錦集團4,200萬工程款。

除了和總包公司款項糾紛，上海鍾偉房地產公司之前也是官司纏身。公開資料顯示，早在2021年2月，上海鍾偉房地產開發有限公司、上海集偉投資發展有限公司（鍾偉房地產股東之一）就被上海市第二中級人民法院裁定凍結銀行存款。而申請執行人正是其大股東長城新盛信託，佔股約49.94%。在與大股東長城新盛信託的數次官司糾紛中，鍾偉房地產及其關聯公司、法人被法院強制執行金額數十億元。

業主：開發商未落實資金平衡方案

另外，上述的融創濱江壹號，有業主表示開發商對於無法準時交付的回覆是，目前還差多個款項，未能按照資金平衡的方案到賬。此前，上海市房管局曾發函，要求融創上海項目認真落實資金平衡方案，切實做好「保交樓」工作。現在不少業主質疑，融創是否未能落實上海市房管局給出的資金平衡方案，導致項目資金枯竭，進展緩慢。

濱江一品苑開盤初期就成交率不盡如人意，根據此前市場消息，該項目在開盤首日，其成交率卻不足一成，也是一反內環高檔豪宅成交火爆的態勢。銷售平淡或導致開發商上海東樓房地產有限公司資金承壓，濱江一品苑的業主稱開發商一直未有給出監管賬戶資金使用情況。

單靠專項借款 無法解決交付

另外，房企和第三方合作的紓困資金也不可能一勞永逸。上述業內不具名的人士舉例道，「有些開發商僅靠專項借款已經無法解決問題了，比如恒大一家，在全國範圍內待交付的房源達100多萬戶，這需要紓困資金貼進去多少錢，也無法開這樣的口子。房企還需通過自身渡難關。」

嚴謹進亦稱，房屋銷售市場是解決保交樓工作的非常重要的內容，銷售市場轉好，愜意資金狀況也會轉好，客觀上也有助保交樓工作更好開展。

嚴謹進亦稱，目前已有樓盤推出『先交付後還貸』模式，購房者可以先交首付，簽訂購房合同，待交房後再辦理貸款即可，此類操作減少了爛尾樓的風險。」



◆改善型住宅四季都會交付情況良好。 記者孔雯瓊 攝

區政府協調各方注資 設專項賬戶「保交樓」

相較於動輒2,000多萬元（人民幣，下同）一套的豪宅，上海的一些剛需盤和改善型樓盤保交樓情況較好。

正榮悅隴府交付逾400套

近期，位於嘉定安亭板塊的剛需樓盤正榮悅隴府順利交付，400多位焦慮等待交房的業主終於可以安心。

此前這座樓盤同樣長期處於停工狀態，開發商面臨現金流不足的困境，難以支撐項目建成。好在嘉定區政府協調下，各方達成注資共識。同時建立全新的項目專項監管賬戶，由第三方共監管，形成每月審議資金支付計劃，確保資金的公正和透明使用。上海正曜置業發展有限公司承諾按照約定向監管賬戶進行轉賬，每個月的轉賬金額不低於500萬元。這是為了確保項目具有持續的流動資金，支持其日常運營。

在母公司正榮集團和正榮蘇瀋公司的努力下，正曜置業成功按期履約並為其項目注入了資產。自2022年6月項目復工以來，僅短短三個月時間，正曜置業已經為該項目注資3,000萬元。並且，自那時起每月的資金投入也都維持在800萬元及以上。同時，正曜置業每月提報的付款計劃，均由政府專班專項審核，讓每一分錢都能投入項目建設中。最終，上海正榮悅隴府400多套房源得以順利交付。

四季都會交付1400套

另外，寶山楊行板塊的改善型住宅四季都會，去年疫情期間曾發布公告，表示四季都會曉風來項目已於2022年3月25日獲取建築工程綜合竣工驗收合格證明，目前正在進行交付前各項工作，因疫情勞動力短缺且何時解封未知，尚無法準確評估疫情對項目具體交付時間的影響程度。

但該樓盤銷售情況良好，去年6月後就開盤了順利交付。據四季都會官網公眾號顯示，截至2022年12月，項目連續三次集中交付，1,400多戶業主得到了保障。

當然，還有更多開發商在做著交付的努力。八埭頭濱江園今年9月11日，在官方公眾號上發布了一條公告，其中提到：「二期項目雖然延期交付，但公司始終正視問題，再苦再難也會承擔責任。公司經過詳細的測算，監管賬戶內的5.6億元資金足以確保項目復工後至毛坯驗收及精裝交付購房者的所有建設資金。」

濱江一品苑的開發商上海東樓房地產在今年8月4日發布過一則聲明，提及公司近期就最新《濱江項目紓困方案》將與專班進行溝通，推進濱江項目紓困工作，確保完成項目交付，也算是做了一個口頭承諾。

「保交樓」最大困難 還是資金問題

專家之言

自2022年7月28日中央政治局會議首次提出「保交樓、穩民生」的政策表態後，這一方針迅速成為房地產市場政策的核心內容。在保交樓工作中，資金問題是最核心的挑戰之一。

上海中原地產市場分析師盧文曦認為，「保交付沒有做好的房企，無外乎資金管理出問題，特別是一些企業本來槓桿就高，加之豪宅售價高，受到市場影響，入市時機不一定好，種種原因導致開發商資金承壓。」

易居研究院研究總監嚴躍進認為，各地保交樓取得進展的過程中，依然出現了一些困難的

消息。他表示，「對於保交樓工作的開展，客觀上也需要正視一些問題。尤其是二季度銷售端遇到壓力的情況下，一些企業資金狀況還是有一些新的問題。對於此類資金方面的問題需要重視，因為其會使得投放到保交樓領域的資金遇到困難。包括安置房等方面的保交樓問題也要稍微注意。」

銷售不佳 直接阻礙資金回籠

市場行情的確影響了一些保交樓的進度，有業內不具名的人士表示，「此前上海的爛尾樓，都是後期通過開發商其他項目漲價或別處銷售火爆的情況下得以起死回生。但目前的市場不允許新房大漲，特別是此前一批項目並沒有採取和土地的聯動價格，所以售價高得不到審批，只能等待入市時機，對於開發商而言資金回籠不易。」

嚴躍進亦稱，房屋銷售市場是解決保交樓工作的非常重要的內容，銷售市場轉好，愜意資金狀況也會轉好，客觀上也有助保交樓工作更好開展。

單靠專項借款 無法解決交付

另外，房企和第三方合作的紓困資金也不可能一勞永逸。上述業內不具名的人士舉例道，「有些開發商僅靠專項借款已經無法解決問題了，比如恒大一家，在全國範圍內待交付的房源達100多萬戶，這需要紓困資金貼進去多少錢，也無法開這樣的口子。房企還需通過自身渡難關。」

嚴躍進向記者表示，「目前已有樓盤推出『先交付後還貸』模式，購房者可以先交首付，簽訂購房合同，待交房後再辦理貸款即可，此類操作減少了爛尾樓的風險。」

上海部分停工豪宅項目



八埭頭濱江園

原定交付日期：2021年11月
開發商：上海鍾偉房地產開發有限公司



融創徐匯濱江壹號

原定交付日期：2023年6月30日
開發商：上海民投置業有限公司（融創旗下子公司）



浦東塘橋濱江一品苑

原定交付日期：2022年3月至12月（兩期）
開發商：上海東樓房地產有限公司

中介：買發展中豪宅如賭博

對於豪宅延遲交付，各處業主表現出的態度不同，但整體都是一個「慘」字。有些公開聲明要集體停貸，有些則默默承擔損失。

買樓為落戶 孩子入學無期

「保交樓，保交樓！」今年10月8日晚間，濱江一品苑的一群業主衝進了項目樓盤，在樓棟裏打開手機閃光燈，站在陽台和窗戶位置朝著外面大聲喊出訴求。

這些業主早在8月就因房屋停工爛尾事件，曾集體發布停貸斷供聲明。據這些業主在微信公眾號「今日交房之濱江一品苑」裏講述，濱江一品苑總共有A、B兩棟樓，A棟交房日應為2022年3月12日，B棟交房日應為2022年12月10日，然而最終都沒有如期交付。今年8月開始，濱江一品苑的業主頻頻在公眾號裏表示發布「全體業主集體終止貸款」的聲明，有人表示，當初為了買房三代人掏空六個錢包，原本想給孩子落戶讀書用，現在孩子已經到了適齡的年紀，卻還沒有能去的幼兒園。還有業主稱身患重病，不確定能否在有生之年住進自己耗盡家產買的新房。

八埭頭濱江園的業主則沒有表現得如此激進。但據知情地產代理人向香港文匯報記者透露，有些業主是已經在賣掉原有住房的情況下，支

付了將近1,000萬元（人民幣，下同）的大定金後遲遲等不到交房。這些業主面臨的只能租房居住，如果在等待交房過程中，此前申請的房貸若通過審批，就意味着他們還在沒拿到房的情況下償還貸款。

「賣掉原有住房，支付大定金，租房加上還貸款，那日子真的不好過。」該名地產代理人不禁感嘆。

另外，已經居住在八埭頭濱江園一期項目裏的業主，有些試圖拋售二手房，且價格十分堅挺，相較開盤初期的11萬元，如今這處爛尾樓項目的二手房也高達了16萬至17萬元。

對於這些持有一期項目的業主而言，他們認為一條街之隔的地方還在開發某知名地產商的洋樓別墅，「聽說街對面的樓板價就接近20萬元，開盤後可能賣23萬元，我覺得吧，總體板塊還是好的。」

區位地段好 有人趁低入市

八埭頭濱江園周邊的中介告訴香港文匯報記者，的確有人在詢問這裏的二手房，目的就是賭一把。

「從地理位置來看，這裏是東外灘，依然是有發展潛力，況且還有傳聞會有一些其他大型開發商接盤這處項目，說實話，買這裏的二手房更像是賭博。」