

# 购房者停止还贷孰是孰非

多地停工项目购房者要停止偿还贷款，为房地产市场防范风险提出新课题

□ 本报记者 田新元

近期多地停工项目购房者发布告知书，要停止偿还房屋贷款，直至相关项目完全复工为止。目前，购房者停贷已涉及河南、山西、江苏、江西、湖南、湖北、广西、陕西等多地的城市。

毫无疑问，购房者停贷将带来一系列连锁反应，也为房地产市场防范风险提出新课题。购房者停止还贷后会带来哪些后果，银行对贷款的监管责任有哪些，如何保障房地产市场健康有序发展等都值得探讨。

## 购房者：不复工就停止还贷

一份向景德镇市人民政府、景德镇市住房和城乡建设局、银监会景德镇市监管发放的《景德镇市某项目全体购房者决定于2022年11月强制停贷告知书》在网络流传，告知书中表示，经全体购房者一致决定：景德镇市某项目应于2022年10月20日前全面复工，若在此之前未全面复工，所有已售房源且未结清贷款的购房者将强制停止还各违规发放银行贷款的银行月供直至全面复工之日。

据悉，该项目自2021年1月30日开盘以来，已经售出900多户，2021年5月底全面停工。2021年10月20日，在政府主导下二期陆续复工，但一期一直未复工。至2022年6月1日，该项目再次全面停工。

景德镇的购房者发布停贷告知书后，湖北武汉、湖南长沙、河南郑州以及北京等地也有项目购房者因无法按期收房而发布“强制停贷告知书”，引发市场关注。

强制停贷发生后，取消房屋预售制度再度被提起。之所以会出现楼盘烂尾，与商品房预售这种销售模式有很大关系。如果商品房都实行现房销售，就不会因为收不到房而被迫停贷。

有专家认为，预售制度是开发商高杠杆发展导致资金链断裂、不能按时交房等问题出现的主要原因，建议取消预售制度。也有观点认为，取消商品房预售制，会进一步加剧房企的资金压力。商品房预售制度虽然有，但是更多在于功，要进一步完善预售监管措施，切实加强预售资金监管，以维护当事人的合法权益。

## 律师：强制停贷损失巨大

律师表示，停贷后购房者会面临多种风险，包括收到银行催收电话、名下资产被冻结拍卖、个人上征信黑名单等。

律师分析，在没有依法解除担保

贷款合同的情况下，如果银行不存在违反监管规定，买受人以声明方式明确表示停止还贷，即以声明方式明确不履行还款义务或者真的不还贷，就均属于违约行为。

停贷事件给银行违规行为敲响警钟。《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》规定，商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款。但是，有些银行为了抢占市场份额，放宽了对开发商的各种限制，一定程度上助长了部分地区房地产投资的过热倾向，导致烂尾楼情况时有发生。

购房者强制停贷后可能带来的金融风险在增加。浦发银行工作人员表示，对于那些烂尾楼盘的合作银行来说，他们的钱款已经打入了监管账户，购房者停贷会带来相当大的损失。如果楼盘一直烂尾，银行也无房可抵债，对银行来说是很大的损失。

最高法新修订的《关于审理商品房买卖合同司法解释适用法律若干问题的解释》第二十条规定：“因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。”

据凤凰网统计，目前公开的强制停贷告知书涉及约5万户，按平均每户贷款百万元推算，断供涉及金额可能500亿元左右，体量尚可控。业内人士表示，需要提防以下几点。第一，出险的头部房企问题楼盘数量可能较大；第二，潜在烂尾数量还有可能增长；第三，个别地区舆情发酵后其他地区购房者可能效仿。

## 监管者：关键在“保交楼”

中国银保监会两度回应“停贷”事件。有关负责人表示，这件事的关键在于“保交楼”。

7月14日，银保监会有关部门负责人回应称，最近关注到个别房企楼盘出现延期交付情况，将引导金融机构市场参与风险处置，加强与住建部门、中国人民银行工作协同，支持地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。7月17日的媒体采访中，银保监会再度强调对于“保交楼”工作的重视。

中国银保监会表示，6月30日，江西景德镇某楼盘购房者因项目延期交付发布停止还贷声明，引发舆论关注。银保监会对此高度重视，加强与住建部、人民银行等部门的协同配合，坚持“房住不炒”，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”，支持地方更加有力地推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。

有关负责人表示，银行保险机构应积极参与相关工作机制，配合压实企业、股东等相关各方责任，银行要履行自己的职责，既要遵循市场化、法治化原则，又要主动承担社会责任，千方百计推动“保交楼”。指导银行在地方党委政府“保交楼”工作安排的总体框架下，坚持摸清情况、实事求是、科学分类、精准施策，主动参与合理解决资金短缺的方案研究，做好具备条件的信贷投放，协助推进项目快复工、早复工、早交付。做好客户服务工作，加强与客户沟通，个性化地满足居民客户的不同需求，信守合同，践行承诺，依法保障金融消费者合法权益。有效满足房地产企业合理融资需求，大力支持租赁

住房建设，支持项目并购重组，以新市民和城镇年轻人为重点，更好满足刚需和改善型客户住房需求，努力保持房地产市场运行平稳有序。

为了避免项目烂尾或工程质量问题，多个城市也在持续收紧预售资金监管。

7月14日，西安市住建局等部门率先出台《关于防范商品房延期交房增量问题工作措施的通知》，从土地出让、工程建设、预售管理等多个方面加强监管。

广东汕头也出台了商品房预售款监督管理暂行办法，强调“商品房预售款专款专用”，购房者需直接按照合同约定打入监管账户。规定如果有工程进度异常、延期交房问题楼盘项目的预售款监管，按“一案一策”方式实行专门管理。

多家房企也纷纷表态将“保交付”作为年内工作重点。世茂集团表示，今年上半年，已累计实现41座城市、66个项目批次的交付，对于今年270多个批次交付项目中的正常交付项目将保证品质、逾期重罚。

阳光城集团表示，2022年不再以销售额为目标，而是确立“保交付、保生产”为全年最重要工作任务。

在有关部门和房地产企业等的共同努力下，前期媒体报道涉及停工风险的多个楼盘，有的已经正常施工，有的则迎来了复工的消息。

停贷事件对房地产健康发展或许不是坏事。通过完善相关制度措施，加强对房地产运行中的资金监管，保护相关当事人的合法权益，房地产市场走上健康发展之路是可以期待的。



## 棚户区改造项目施工忙

近日，河北省石家庄市高新技术产业开发区集中安置区棚户区改造项目正在按照节点要求稳步推进。据介绍，该项目是石家庄市的重点民生工程，规划建设回迁安置房、多所学校、多种养老服务设施及市民文体活动中心、体育健身等运动设施。图为中铁二十局的工人在石家庄市高新技术产业开发区集中安置区棚户区改造项目工地施工。

新华社记者 杨世尧 摄



## 国家发展改革委：全国一体化融资信用服务平台网络基本形成

本报讯 记者岁正阳 实习记者 孟佳惠报道 国家发展改革委近日发布消息称，信用信息共享应用促进中小微企业融资相关工作取得积极进展，全国一体化融资信用服务平台网络基本形成。

截至目前，除西藏自治区外，其他省份均已完成作为信用信息归集枢纽的省级节点建设，与全国中小企业融资综合信用服务平台（以下简称“全国平台”）和辖区内融资信用服务平台联通，并机制化向金融机构提供服务。据统计，全国平台已通过各省级节点联通地方各级融

资信用服务平台104个，其中省级平台26个、市级平台（站点）78个。

截至6月末，全国平台与最高人民法院、海关总署、税务总局、市场监管总局、知识产权局实现系统对接，已共享10项市场主体登记信息、4项司法信息、A级纳税人名单信息、海关注册信息、海关信用等级信息、企业商标信息、企业专利信息、行政许可信息、行政处罚信息等共计21项信用信息。同时，各地正加快对辖区内企业纳税、水电气费、不动产、生态环保、科技研发等信息归集共享。

《1版

## 凉山“一搬跨千年” 幸福生活开新篇

“我现在每月能挣到几千元，生活就像蜂蜜一样甜。”在社区安排下从事彝绣工作和社区保洁公益性岗位的尔古阿古大姐开心地说道，从高山搬到县城来，不仅过上了城里人的生活，连皮肤都变好了，这在以前是想都不敢想的生活。

“群众有了收入，获得感增强。”南坪社区党支部书记吉日尔地深有感触地告诉记者，每次到了给务工群众代发工资时，是最激动的。因为彝族的一些习惯，喜欢用现金发放，最多的一次现场发了40多万元。看着务工群众一个个领着现金的那种喜悦，那种获得感，我们社区工作人员心里就想着一定要千方百计地为群众增加务工的机会，争取下次发得更多。

“抓就业就是抓增收。”凉山州就业服务管理局就业科科长唐雪梅说，近年来，州委州政府将易地扶贫搬迁后续扶持纳入党史学习教育“我为群众办实事”实践活动事项持续加力加劲，全州已形成“外输内消”就业方式，当前正大力培育产业，加快就业创业，发展集体经济的“三大”支撑助民增收。

据悉，凉山州有效发挥以工代赈“赈”的作用，建立州、县11部门工作沟通协调机制，以配套设施发力，加快落实以工代赈项目，吸纳易地扶贫搬迁群众参与工程建设，带动群众共建共享。2021年，全州实现以工代赈项目24个，吸纳搬迁群众就业133人，发放劳务报酬109万元；实施推广以工代赈方式项目75个，吸纳搬迁群众就业5344人，发放劳务报酬2856万元。

“十三五”期间，全州共帮助6.97万户19.6万人有劳动力易地扶贫搬迁家庭，实现就业6.97万户19.56万人。目前，构建起了产业园区与社区“双区联动”“家门”到“厂门”的就业直通车，为易地扶贫搬迁群众的就业增收起到有力支撑。今年，凉山州易地扶贫搬迁群众的就业增收目标任务力争完成200人以上的安置点实现就业9.2万人左右，总收入20.3亿元左右。

## 建机制增强幸福感 “飞地园区”助力“谋长远”

蓝天白云下，清风吹拂中，布拖县依撒社区广场上，悠扬的彝族音乐传遍四方，社区居民们跳起了欢快的彝族舞蹈……离此不远的社区灯光篮球场上，一场激烈的篮球赛正上演着，每一次进球都引起一阵欢呼声。

依撒，在彝语中意为“幸福宜居之地”。正如该社区居民所讲，“现在不仅生活方便，各种服务到家家上门，最为关键的是，政府大力发展产业，为搬迁群众‘谋长远’，让我们没

有后顾之忧，真的感到很幸福。”

布拖县依撒社区彝绣扶贫车间，培训出合格绣娘570名，今年1月-6月，创收12.26万元；总投资5亿元的布江蜀丰现代农业科技示范园，是布拖县马铃薯提质升级的“发动机”、农民增收的“助推器”，流转土地1191.19亩，每年农户获得土地租金75万元，发放农民工工资超过80万元，带动搬迁人口100余人就业。

昭觉县九如草莓现代农业园区是全国面积最大、产业链最完善的草莓现代农业园，“联农带农”模式助农每人年增收达23,200元，让农民通过“干中学”掌握技能达2200人，浴润现代农业产业园区流转土地5000余亩发展“飞地经济”，建立“一托管、两同步、三优先”的“123”利益链接新模式，防止返贫现象发生，带动集体经济增收。惠及全县153个（191个是行政区划调整以前的全县村总数）村集体经济分红和6000名人口就业，户均增收2.2万余元。2021年累计组织安置点农户入园务工3.8万余人次，带动人均务工增收2.4万余元，农民人均纯收入在2019年基础上净增2000元~5000元……

布拖县依撒社区党委书记付余辉说，发展产业，优化服务，就是满足群众对美好生活的需要。“打造‘一站式’的服务功能，让群众少跑路，多增收，就是为了增强群众的幸福感。”昭觉县昭美社区党支部书记黑比卓卓说。

据了解，目前，全州易地扶贫搬迁安置点围绕教育、医疗、养老、就业帮扶等还建立专门的机制，依托现代农业园区等建设，进一步满足民之所盼，民之所想。已形成如“飞地经济”“四点半托管课堂”“快递电商进村”等特色亮点，着力打通持续服务发展“最后一公里”。

“幸福是干出来的。”做好搬迁的“后半篇”文章，让群众生活好，有活干、有钱赚、可持续。凉山州以工代赈办主任孙敏强表示，全州已在200户以上集中安置点配套建设了17个农业产业园区、20个扶贫车间；在50户~200户集中安置点配套建设了65个产业基地。下一步，凉山将以产业为依托，以现代农业园区和扶贫车间、街道铺面等为载体，积极把以工代赈项目与乡村振兴有机结合起来，为群众的幸福生活提供不竭动力。

从“山头”到“城头”，从“村民”变“居民”，“一搬”跨千年，斩断的不仅是穷根，也激发了大凉山儿女从“心”的奋斗。那一张张充满希望的笑脸，那一句句彝族儿女从心底发出的“卡莎莎”，无不彰显了大凉山人奋进路上对美好生活的向往和感恩。

《1版

## 投资“怎么办”：扩大有效投资 激发民间资本活力

6月底的国务院常务会议指出，通过政策性、开发性金融工具加大重大项目融资支持，有利于在坚持不搞大水漫灌、不超发货币条件下，更好发挥引导作用，疏通货币政策传导机制，促进银行存贷款在规模和结构上更好匹配，实现扩大有效投资、带动就业、促进消费的综合效应。会议决定，运用政策性、开发性金融工具，通过发行金融债券等筹资3000亿元，用于补充包括新型基础设施在内的重大项目资本金、但不超过全部资本金的50%，或为专项债项目资本金搭桥。

《关于在重点工程项目中大力实施以工代赈促进当地群众就业增收的工作方案》（《国家公路网规划》“十四五”新型城镇化实施方案）等相继公布，对拉动有效投资，稳住经济大盘意义重大。

分析人士表示，在重点工程项目中大力实施以工代赈，既是促进有效投资、稳就业保民生、拉动县域消费、稳住经济大盘的重要举措，也是推动人民群众共享改革发展成果、提高劳动者素质的有效手段。

实施以工代赈的建设领域和重点工程项目应涵盖交通、水利、能源、农业农村、城镇建设、生态环境、灾后恢复重建领域。其中，交通领域主要包括高速铁路、普通铁路、城际和市政

（郊）铁路、城市轨道交通、机场等项目。

近年来，国家公路快速发展，建设投资维持高位运行，已成为稳增长的重要领域。国家发展改革委基础设施发展司副司长周小棋表示，“十三五”以来，我国公路建设投资占GDP比重约为2.4%，在稳增长、稳增长方面作用十分显著。

根据匡算，国家高速公路中仍有约2.8万公里待建路段，另有约3万公里繁忙路段需要扩容改造，普通国道中有约11万公里需要建设和改造，国家公路建设对于拉动有效投资将继续发挥关键作用，为稳住经济大盘提供有力支撑。

国家发展改革委有关负责人表示，下一步将重点聚焦三个领域，积极扩大有效投资。

一是全面加强基础设施建设。加快新型基础设施建设，提升传统基础设施水平；适度超前布局有利于引领产业发展和城镇化建设的基础设施。二是扩大制造业和高技术产业投资。加大传统产业改造提升，提升制造业核心竞争力；加强自主创新能力建设，推进关键核心技术攻关，推动新技术新产品产业化进程。三是加强社会民生领域补短板建设。加强保障性安居工程及配套基础设施建设，加快推进

城市燃气管道等老化更新改造和排水设施建设，着力加强社会领域建设。

国家发展改革委表示，将选择具备一定收益水平、条件相对成熟的项目，采取多种方式吸引民间资本参与。在安排各类政府性投资资金时，对民营企业一视同仁，发挥政府投资引导带动作用。

## 激发民间投资活力

融资的高山、转型的火山、市场的冰山，以及玻璃门、旋转门、弹簧门等说法，从侧面反映出民间投资面临不少“成长的烦恼”。但是，从中央到地方，都在加大政策支持力度，激发民间投资活力。

国务院常务会议强调，提高民间投资手续办理效率，将大项目纳入地方重点项目库并加强用地等保障。支持平台经济健康发展，支持民间资本发展创业投资。鼓励金融机构采用续贷、展期等支持民间投资。抓紧推出面向民间投资的不动产投资信托基金项目。鼓励民营企业市场化债转股等。

国务院印发的《扎实稳住经济的一揽子政策措施》明确指出，有力有序推进“十四五”规划102项重大工程实施，鼓励和吸引更多社会资本参与国家重大工程项目。在供应链产业链招

投标项目中对中小企业联合体给予倾斜，鼓励民营企业充分发挥自身优势参与攻关。鼓励民间投资以城市基础设施等为重点，通过综合开发模式参与重点领域项目建设。

国家发展改革委发布的《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》提到，对具备相关条件的基础设施存量项目，可采取基础设施领域不动产投资信托基金（基础设施REITs）、政府和社会资本合作（PPP）等方式盘活。

浙江省探索基础设施领域不动产投资信托基金试点，以期在轨道交通、保障性租赁住房等项目中持续激发民间投资活力。广东、河北等地也提出，不动产信托基金试点、PPP等方式，带动民间投资参与。

中国国际经济交流中心副理事长王一鸣建议，研究出台支持民营经济、支持平台经济持续健康发展的政策措施，给市场主体明确的预期。

聚焦解决制约民间投资增长的问题，国家发展改革委有关负责人表示，下一步重点从发挥重大项目牵引和政府投资撬动作用、推动民间投资项目加快实施、鼓励民间投资积极参与盘活存量资产、加强民间投资融资支持、支持民营企业规范发展、持续优化民间投资环境等方面做好相关工作。