

多部门出台专门措施,多地政府因城施策 出实招保交楼 用真心稳民生

【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其不能出售时,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约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规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,租赁期满后合同终止后,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,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。

(新华社)

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,切实维护购房者合法权益。

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。

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。

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。

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

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。

需综合分类施策

“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。

开创维护国家安全的崭新局面

(上接A01版)

我国基本形成了立足我国国情、体现时代特点、适应我国所处战略安全环境、内容协调、程序严密、配套完备、运行有效的中国特色国家安全法律体系,为维护国家安全提供了有力法治保障。

10年来,我国政治安全进一步巩固,维护重点领域安全取得明显成效,人民群众安全意识普遍增强。

统筹发展和安全 实现高质量发展和 高水平安全的良性互动

发展与安全如鸟之两翼、车之双轮。

党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》,首次把统筹发展和安全纳入“十四五”时期我国经济社会发展的指导思想,并列专章作出战略部署,突出了国家安全在党和国家工作大局中的重要地位。

疫情要防住、经济要稳住、发展要安全,这是党中央的明确要求。

各地各部门一手抓防疫,坚持外防输入、内防反弹,坚持科学精

准、动态清零不动摇;一手抓发展,坚持稳字当头、稳中求进,扎实做好“六稳”工作,全面落实“六保”任务。

7月中旬,2022年中国经济半年报交出成绩单:上半年,国内生产总值同比增长2.5%,二季度经济顶住下行压力实现正增长,6月份经济企稳回升,主要经济指标全面回升。

截至目前,中国是世界主要大国中,新冠肺炎发病率最低、死亡人数最少的国家。中国最大限度保护了人民生命安全和身体健康,统筹经济发展和疫情防控取得世界上最好的成果。

“洪范八政,食为政首。”确保粮食安全是重大战略性根本问题。习近平总书记强调,“在粮食安全这个问题上不能有丝毫麻痹大意”。

10年来,我国牢牢把住粮食安全主动权,坚持藏粮于地、藏粮于技战略,严守18亿亩耕地红线,累计建成9亿亩高标准农田,深入实施种业振兴行动,粮食产量连续7年稳定在1.3万亿斤以上,实现谷物基本自给、口粮绝对安全。

能源被誉为工业的粮食。习近平强调,中国作为制造业大国,要发展实体经济,能源的

饭碗必须端在自己手里。

近10年来,我国以年均约2.9%的能源消费增长支撑了6.2%的国民经济增长;发电装机容量超过24亿千瓦,人均电力装机由2014年的1千瓦增长至1.7千瓦。2021年天然气产量比2012年增长近一倍,原油产量连续10年保持2亿吨左右;“北煤南运”“西煤东运”能力显著增强,油气基础设施网络基本成型;到2021年煤炭消费比重降至56%,清洁能源消费比重上升到25.5%……

党的十八大以来,我国持续加强科技创新、模式创新和制度创新,增强产业链、供应链自主可控水平;实施龙头企业保链稳链工程;启动一批产业基础再造工程项目;培育“专精特新”企业;促进数字经济健康发展,推进5G规模化应用;培育壮大集成电路、人工智能等数字产业……

防范化解重大金融风险攻坚战取得重要阶段性成果,高风险影子银行规模较历史峰值压降约25万亿元,过去10年累计消化不良资产16万亿元。

面对严峻复杂的国际形势和接踵而至的巨大风险挑战,中国坚持底线思维,打好化险为夷、转

危为机的战略主动战,实现高质量发展和高水平安全的良性互动。

巩固国家安全人民防线 有效维护国家安全

民为邦本,本固邦宁。

习近平总书记强调,要坚持国家安全一切为了人民、一切依靠人民,动员全党全社会共同努力,汇聚起维护国家安全的强大力量,夯实国家安全的社会基础,防范化解各类安全风险,不断提高人民群众的安全感、幸福感。

人民安全是国家安全的核心,国家安全工作以人民安全为宗旨,以人民为坚强后盾、力量之源。

走进江西省首家国家安全教育示范点——南昌市红谷滩区红角洲管理处一个社区,小朋友们正在玩一款VR红色宣教小游戏。

“这款游戏是我们发挥VR产业优势开发的,通过沉浸式宣教体验,传导了‘红色基因传承’的大意义,让青少年更加深刻地认识到文化安全的重要性。”社区工作人员说。

红谷滩区委国安办相关负责人表示,国家安全宣传教育要用接地气、冒热气、有生气的“群众语言”,才能达到“润心细无声”的

效果。

设立全民国家安全教育日,以总体国家安全观为指导,全面实施国家安全法,深入开展国家安全教育宣传和全民国防教育,切实增强全民国家安全意识,推动全社会形成维护国家安全的强大合力。

国家安全机关依法履行反间谍、维护政治安全、海外安全保卫等职能,侦破一批危害国家安全重大案件;贯彻落实香港国安法,依法惩治分裂国家、颠覆国家政权、组织实施恐怖活动、勾结外国或境外势力危害国家安全等犯罪行为,坚决打击外部势力和敌对势力“反中乱港”的一切图谋。

国家安全机关出台《反间谍安全防范工作规定》《公民举报危害国家安全行为奖励办法》,为维护国家安全不断完善制度保障。

近年来,各地高校师生同上一堂国家安全教育课,以生动、真实的案例向高校师生展现维护国家安全的正确行为示范,教育引导广大师生牢固树立总体国家安全观,将国家安全意识转化为自觉行动……

经过综合施策、持续努力,全社会维护国家安全的积极性主动性明显增强,各领域安全的人民

防线进一步巩固。

10年来,国家安全得到全面加强,经受住了来自政治、经济、意识形态、自然界等方面的风险挑战考验,为党和国家兴旺发达、长治久安提供了有力保证。

居安思危,思则有备,备则无患。

在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下,14亿多人民作为国家安全的坚定维护者,人人绷紧安全这根弦,拧紧头脑中的“安全阀”,必将推动中国号巨轮在时代风云中破浪前行,为实现中华民族伟大复兴中国梦筑牢安全保障。

(新华社)

分类信息

刊登热线: 86224851 13726677228

▲佛山聚光晖金农副产品有限公司(法定代表人:林文霞)遗失公章及林文霞法人章各一枚;佛山聚光晖金农副产品有限公司遗失营业执照正本,统一社会信用代码:91440605MA51D7CM35,现声明作废。

▲广东盛开投资有限公司(法定代表人:王浮振)遗失财务专用章一枚,现声明作废。