

保交楼:多部门出台专门措施 多地因城施策

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。

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。南宁市成立平穩房地产基金,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。

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’差别化处理。”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。 据新华社

“失去的卫星”理论解释土星两大谜团

土星是太阳系第二大行星,它以相对于轨道平面成26.7度的倾斜角度自转,主要由冰水小颗粒组成的土星环是它的标志性特征之一。长久以来,科学界对土星自转轴倾角和土星环的成因未有定论。美国《科学》杂志近日发表的一项建模研究认为,土星自转轴倾角和土星环的形成可能与一颗1亿多年前被摧毁的卫星有关。

“卡西尼”探测数据带来新进展

如同旋转中的陀螺一样,土星的自转轴会随时间推移发生周期性运动,这种现象称为旋进。由于土星旋进速率与海王星几乎相同,天文学家此前认为,土星自转轴倾角是它与海王星发生引力关联的结果,又称轨道共振。

美国航天局“卡西尼”探测器环绕土星运转10多年间的观测数据,使科学界的看法发生转变。科学家发现,土星最大的卫星土卫六正以比此前预计更快的速度远离土星。科学家根据土卫六向外迁移的速度及其引力推测,土卫六可能是导致土星自转轴倾斜并保持与

海王星共振的原因。

这个解释能否成立,一个关键因素是土星的转动惯量,而计算转动惯量需要知道土星内部的质量分布。

在最新研究中,美国麻省理工学院等机构参与团队利用“卡西尼”探测器对土星周围引力场的精确观测数据,模拟了土星内部的质量分布。结果令研究人员惊讶,土星的转动惯量表明它接近与海王星共振的状态,但恰好稍差了一点。这意味着两颗行星可能一度处于轨道共振状态,但目前土星已摆脱与海王星的共振。

寻找使土星摆脱共振的原因

研究团队检验描述土星旋进规律的方程后发现,如果从土星曾拥有的全部卫星中去掉一颗,便可解释土星目前的状态。研究团队认为,如今拥有83颗卫星的土星曾至少拥有一颗多出的卫星,他们将这颗卫星命名为“蝶蛹”。

研究团队通过模拟得出“蝶蛹”的一些基本属性。它与土星第三大卫星土卫八大小相当,曾与“兄弟姐妹”一起环绕土星运转数十亿年。它对土星的引力使土星保持一定自

转轴倾角,并与海王星形成轨道共振。

研究人员推测,距今2亿年到1亿年间的某个阶段,“蝶蛹”进入一个混乱的轨道区。经历数次与土卫八和土卫六的近距离相遇后,它在与土星“擦肩而过”时被巨大的引力撕成碎片。失去这颗卫星使土星脱离与海王星的共振,并形成目前的自转轴倾角。“蝶蛹”的大部分残片可能已撞向土星,少部分碎片可能仍悬浮在轨道上,最终分解成小冰块,形成了标志性的土星环。

研究人员表示,“失去的卫星”理论不仅可以解释土星自转轴倾角的形成,还与对土星环年龄的研究结论相吻合。此前有研究显示,与形成于45亿年前的土星相比,土星环的历史相对短暂,它形成于约1000万年到1亿年前。

就像“破茧成蝶”一样,“这颗卫星休眠了很长时间,突然变得活跃起来,然后(土星的)环出现了。”麻省理工学院行星科学教授、研究论文主要作者杰克·威斯德姆说。威斯德姆强调,就像任何其他理论假说一样,“失去的卫星”理论还须由其他研究人员进行检验。 据新华社



我国成功发射云海一号03星

9月21日7时15分,我国在酒泉卫星发射中心使用长征二号丁运载火箭,成功将云海一号03星发射升空,卫星顺利进入预定轨道,发射任务获得圆满成功。 新华社发

中国企业亮相2022柏林轨道交通展

新华社电 德国柏林轨道交通展20日开幕。这是该展会自2018年以来时隔4年再次举办。中国中车股份有限公司、华为等中国企业亮相今年的展会。

在今年展会上,中国中车展出了时速600公里的磁悬浮列车、高速智能动车组、氢能源技术等最新科技成果。中车大连机车车辆有限公司工程师刘天童介绍,智慧、绿色、一体化的列车技术是此次展出的重点,希望能为用户提供低碳排放的解决方

案。土耳其国家铁路公司工程师埃萨特·卡拉杜曼说,他们公司同多家中国企业建立了合作,对来自中国的铁路运输设备十分满意。卡拉杜曼说:“来自中国的产品是十分重要的,有些公司我们已经合作十年了。”

柏林轨道交通展每两年举办一次,是该行业全球规模领先的展会。2020年该展会因新冠疫情取消。今年的展会定于9月20日至9月23日举行。