

广西壮族自治区桂林市象山区： 盘活烂尾闲置项目 助力世界级旅游城市建设

■中共象山区委书记 莫振华

2021年4月,习近平总书记考察桂林时指出,要坚持以人民为中心,以文塑旅、以旅彰文,提升格调品位,努力创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好环境,打造世界级旅游城市。这是习近平总书记赋予桂林的重大使命,为新时代桂林高质量发展把脉定向。桂林市象山区坚持深入学习贯彻党的二十大精神,全面贯彻习近平总书记关于桂林的重要指示批示精神,自觉对标对表,主动攻坚克难,加快推进城市更新,不断提升城市品位,努力在助力建设桂林世界级旅游城市中突出中心城区的责任担当。

近年来,受新冠疫情、经济下行压力和房地产市场低迷等因素影响,各地市城区陆续出现房地产烂尾、商业楼宇闲置、商业街区关闭等“城市伤疤”,导致一些城市居民“有房难住、有房难回”,激发维权纠纷矛盾。“城市伤疤”逐渐成为部分地区占用土地资源、破坏城市形象、影响社会稳定、制约经济发展的重大因素,引起社会广泛关注。作为桂林市的老城区,象山区这几年也陆续出现枫丹丽苑、山水中央、好莱坞等10多个烂尾房产项目、闲置楼宇,涉及业主1700多户、资金20多亿元。

象山区在推进城市更新发展中本着让“烂尾变亮点”“闲置变优质”原则,在修复“城市伤疤”和推动经济社会高质量发展方面积极探索。坚持党委领导、政府统筹、协同发力,探索“府院联动、多元联合、政商联抓”的方法措施,努力实现解纠纷、保稳定、树形象、促发展的良好目标,以高质量发展助力桂林世界级

旅游城市建设。

坚持府院联动聚力 化解条块行政壁垒

烂尾闲置项目处置工作存在涉及法律政策复杂、关联部门众多、处置难度大的特点,必须破除条条块块的部门壁垒,整合资源、通力合作,才能提高处置工作的效率。象山区注重加强党委统筹协调,建立政府—法院常态化联动机制,形成多部门密切配合、相互协作的强大合力。

组建处置专班强化统筹。成立由政府牵头组织、法院介入联动、职能部门参与的烂尾闲置项目“处置协调工作专班”,住建、自然资源、税务、乡(街道)等17个单位加入专班;建立政府法院联动、部门齐抓、统筹协调的工作机制,增强各部门参与处置工作及资源整合的行动自觉;每月定期召开1次联席会议研究处置工作,促进化解行动持续靠前推进。

制定处置清单摸清症结。开展烂尾闲置项目清单式摸底调查,为每个项目制定资产清单、债权债务清单、主要问题清单、“涉诉”事件清单、处置责任和措施清单,全面摸清项目权属关系、债权债务关系和利益矛盾点。研究确立普通债权分段清偿规则,侧重于对小额债权人的保护,使拆迁安置款、垫付续建款项的债权人均获得较高比例清偿,提高处置工作的可操作性。

开辟“绿色通道”提速处置。充分挖掘各单位在费用保障、不动产处置、税收优惠等方面政策空间,坚持能办尽办、能快尽快原则,压缩处置工作时间周期,全力统筹解决“僵尸企业”甄别、证照补办、

破产财产处置、职工安置等问题,打通处置化解工作“绿色通道”。象山区协调桂林市中级人民法院执行局、桂林市不动产登记和房产交易中心联合实施法院拍卖房屋登记手续“一日办结”制度,实现项目“交房即交证”,大大压缩变更手续时间,减轻拍卖房购置资金周转压力。

坚持多元联合保障 化解信访难题积案

针对烂尾限制项目处置涉及面广、牵扯资金量大、处置周期长等问题,必须优先做好居民群众工作,营造一个群众支持、稳定和谐的环境推进处置工作。象山区坚持从信访服务、法律帮扶、资金帮扶等方面发力,构建多元联合保障体系,推动处置过程平稳顺利过渡。

信访服务主动靠前对接。由政法部门牵头开展集中化解烂尾楼矛盾纠纷等突出问题专项治理行动,密切关注业主心态动态,对于可能存在的风险隐患,根据风险等级制定专人专策,切实做到风险隐患提前防、快研判、快处置。重点加强信访积案、群访的接待处置,2022年象山区获评“全国信访工作示范县”。

法律帮扶及时介入引导。安排法官、政府法律顾问包联烂尾闲置项目的法律咨询帮扶任务,主动做好相关法律宣传讲解,积极引导居民群众走法律程序,推动烂尾闲置项目处置工作回到正轨。例如,通过法律顾问介入宣传引导,顺利完成枫丹丽苑项目前期业主占房行为清场,为后续成功拍卖创造条件。根据法律工作组建议,由法院对烂尾楼项目启动“执转破”程序,引入第三方管理人以破产和解、重整等方式改变执行难现状,避免债务进一步扩大、矛盾纠纷进一步复杂化。

政府救济强化兜底保障。建立涉烂尾楼困难家庭临时救助机制,对在外过渡时间较长、安置房需求迫切的居民发放过渡补助金、司法救助金,让涉事困难群众安全平稳过渡。例如,2012年至2019年间,象山区将烂尾楼项目好莱坞公寓开发商的700万元履约保证金全部发放给拆迁安置户;在保证金发放完毕后,2019年7月至2023年3月期



桂林市象山区山水中央烂尾楼项目盘活后更名为山河公馆,目前新楼盘已开售。

间,即好莱坞公寓项目成功拍卖前,象山区垫资390多万元作为安置过渡费继续发放,得到相关居民群众的支持肯定。此外,政府设立破产费用专项基金,支付“无产可破”企业的破产费用,使破产清算程序顺利启动。

坚持政商联抓改造 化解项目亏损困境

部分项目闲置时间达数年或十年之久,已难以满足当下的市场发展需求,在没有政策支持设计调整、改造更新的情况下,难以有效推进处置盘活工作。尤其是烂尾闲置项目处置工作存在续建利润低、拍卖难的问题,是项目难以顺利盘活处置的症结所在。象山区主动与项目业主、潜在合作方商接洽,探索创新处置措施和机制,以“一楼一策”推动烂尾楼项目顺利盘活。

创新资产“按需拆分”处置机制。对于基本建成的中小型综合体烂尾项目,采取灵活拆分的方式处置破产财产,即明确主要接盘企业需求后,将所属商铺、住房进行拆分处置,让更多的个人或家庭有能力参与购买处置工作,扩大潜在合作方覆盖面。例如,枫丹丽苑拍卖标的物历经5次流拍后,及时改变整体打包拍卖模式,将商铺、住宅、商务办公用房等进行拆分拍卖,2021年12月拆分后的商务办公配套附楼最先拍卖成功,其他拆分的标的物也陆续成功拍卖。

打好扩大利润空间“组合拳”。对于大部分烂尾楼,若按原规划建设已无利润空间,原项目开发商或潜在接盘企业、合作企业缺乏信心,必须打好增加容积率、调整商住比、减免税费、配套供应土地

等措施“组合拳”,以此推动烂尾楼项目增加利润空间,顺利盘活。例如,山水中央项目原规划涉及的商业计容建筑面积占比过大,在如今已不适宜作为商业综合体、无人接盘的情况下,象山区主动协调市自然资源部门将商业比例由64.6%调整为28%,为接盘企业实现盈利创造条件,最终成功盘活该项目。

创新融资方式助力处置落实。采取“政府主导、平台发力、银行助力”模式,在政府主导下,政府平台公司与金融机构合作达成融资贷款方案,经司法拍卖程序予以接盘续建。例如,枫丹丽苑项目由政府平台公司向银行申请贷款1700万元,竞拍枫丹丽苑商务办公配套附楼,再出租给金融机构作为金融宣传教育基地;同时,金融机构向政府平台公司预付10年租金用于项目续建工程,有效解决了接盘企业竞拍资金、续建资金不足的问题。通过运用“三联三解”工作法,象山区引入社会资金6.58亿元,成功盘活山水中央、枫丹丽苑、好莱坞等7个建筑面积共38万平方米烂尾楼项目,解决1300户住房问题,预计给地方带来税收8600万元,带动就业近1600多人,使人民群众的安全感满意度得到稳步提升。

人民对美好生活的向往,就是我们的奋斗目标。为深入贯彻落实习近平总书记关于打造世界级旅游城市重要指示精神,象山区坚持加强盘活烂尾闲置项目,修复“城市伤疤”,全面推动辖区经济社会高质量发展,助力桂林世界级旅游城市建设,打造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好环境。(图片由象山区委组织部提供)



桂林市象山区盘活改造后的枫丹丽苑项目外景。