

全省首创！ 奉化以“异地换房”模式 破解“烂尾困境”

位于奉化松岙、占地约6000亩、计划斥资约300亿元开发的恒大御海天下项目(备案名“海上海广场”)，曾经“红动一时”。

据宁波市房产交易信息服务网数据，在楼市火热的2019年和2020年，御海天下一期至四期，总共卖出了将近8500套住宅！

但在恒大“爆雷”后，原本应在2024年6月底前交付的御海天下四期“烂尾”，600余户业主为此焦虑不已……

最近，传来好消息——历经3年努力，奉化通过保交攻坚，在全省首创“企业破产预重整+异地置换交付”模式，成功化解危机，御海天下四期超80%业主在春节前完成了异地换房。



交付现场，业主高兴地邀请记者一起看房。



交付现场，业主拿到了新房钥匙。

■专家点评

“置换房源” 是一种突破性创举

浙江工业大学中国住房和
房地产研究院副院长 金细簪

“保交楼”关系人民群众切身利益，是重大民生问题、社会问题，保的是人民群众的住房，稳的是民心。本次奉化采取“破产预重整+异地置换交付”的处理方式为破解资不抵债的风险项目提供了新思路、新方法。

在应对房企“爆雷”困境时，奉化区依法办事，按照法律法规及法定程序对项目开发公司进行破产预重整，尽可能地维护了债权人的利益，减少了工作阻力。

同时，政府主动积极发挥监督、指导和管理作用，搭建平台，指导国资兜底，通过权益转让，落实资金保障。通过“异地置换”的创新方法，使得业主不仅摆脱了“烂尾”困境，还成功入住满意适宜的新房，极大地维护了业主利益。

一般“保交楼”做法是，由地方政府组织新的开发企业继续开发建设，也有开发商提出异地换房方案，但也是在同一房企开发的项目内进行更换。对于这样自身已不具备续建能力的房企而言，在差不多区域内的其他楼盘置换房源，是一种突破性的创新之举。

奉化还通过购房置换券的转让使用，化解部分业主退房退款的需求，也合理地将“保交楼”与“去库存”相结合，一举多得。同时，减轻了地方国资处理烂尾项目的资金压力，为后续债权主张提供了基础，值得其他类似项目参考借鉴。

01

御海天下四期业主赖先生告诉记者：“我和妻子都退休了，想着退休后找一处海边住宅养老。当时，看了这里的房子，很喜欢，就花了近73万元，全款买了一套87平方米的精装住宅。”

赖先生说，2020年8月，有热心业主在群里提醒大家恒大“爆雷”了，房子可能拿不到了。

回忆当时的情况，另一位业主张女士声音哽咽：“那一刻，感觉自己多年的心血都打了水漂，满心的沮丧不知道向谁诉说。”

随后，业主们纷纷向政府有关部门反映情况。

奉化区委、区政府紧急介入，由区委书记、区长担任双组长，快速组建专班，专题破解御海天下四期问题。

但问题处置的棘手程度超乎想象：经对御海天下四期项目审计，各类债务高达13.21亿元，若要建成完工，还需投入13.68亿元。

恒大“爆雷”后已“躺平”，项目本身又无资产可作处置变现，这么庞大的续建资金，没有来源……

一时间，情况仿佛陷入了死胡同，业主们心中那点希望的火苗也摇摇欲熄。

02

就在业主们陷入绝望之际，奉化区政府开创性地提出全省首例“企业破产预重整+异地置换交付”模式，以解决御海天下四期“烂尾”问题，给业主们带来新的希望。

全程参与恒大问题处置的奉化区住建局副局长、党委副书记方宇平介绍：“面对困境，我们专班日夜研讨、反复权衡，决定‘另起炉灶、开辟蹊径’，核心就是保障业主的合法权益。”

该模式选定同样在奉化滨海区域的华侨城欢乐滨海和新中宇海风四季两个楼盘，作为御海天下四期的置换房源。其中，海风四季是现房，欢乐滨海为

2024年12月31日前可建成交付的期房。

在房价敲定环节，专班组织松岙镇政府、滨海管理中心、业主代表多次实地踏勘两个楼盘，牵头御海天下四期业主与两家房企面谈价格。“2024年6月起，奋战3个月，华侨城欢乐滨海均价从7600元/平方米降至6800元/平方米，海风四季从8500元/平方米降到7800元/平方米，切切实实为业主减了负。”

最终，有300多户御海天下四期业主选择了欢乐滨海，近100户选择海风四季。还有一部分业主因购房实付金额较小，选择将持有的购房兑换券转让给有需要的置换业主。

03

从以为血本无归的绝望，到全额拿到房券的惊喜，再到政府协商团购价的暖心，御海天下四期业主的心情，仿若坐过山车般跌宕起伏，最终迎来了一个满意的结局。

日前，赖先生拿到了欢乐滨海小区新房的钥匙，他难掩激动：“政府给出的置换方案太让人惊喜了，之前根本不敢想会这么人性化！当地政府和专班一直在为我们奔波，把这个难题解决得这么漂亮，还换到这么好的房子，我们非常满意！”

在这次“异地置换”中，赖先生换到的是欢乐滨海一套售价约69万元的109平方米的毛坯

房。剩余的不到4万元的房票，他考虑再补一些钱用来购买车位。

至今仍坚守在恒大御海天下指挥部的一名专班工作人员也感慨万千：“这一路困难重重，长达大半年的拉锯战里，购房者、开发商及各方利益纠葛，矛盾重重，但我们迎难而上，尽最大努力维护了业主的权益，这个结果让人无比欣慰。”

如今，恒大御海天下四期超80%的业主已顺利完成“异地换房”手续。

随着恒大御海天下四期“异地换房”的落地，恒大在奉化的7个保交楼项目也宣告全面“清零”。



华侨城欢乐滨海的新房。