

江门市中盈融资担保有限公司创新推出“涉诉保”等特色产品 为涉诉企业“雪中送炭”解资金难题

“中盈担保的‘涉诉保’，对我们来说真的是‘雪中送炭’。”江门一纺织公司老板深有感触地说道。早前，由于一单诉讼，该公司名下的土地和厂房被法院查封而无法续贷。申请办理“涉诉保”后，通过江门市中盈融资担保有限公司（简称“中盈担保”）向法院提供担保函，解除了法院对公司财产的查封，该公司才得以顺利获得了银行续贷，维持了公司的正常运营。

据了解，中盈担保2012年入选广东省高级人民法院融资性担保公司诉讼保全担保名册，在江门市全区域法院开展诉讼保全担保业务。近年来，为进一步降低因涉诉被财产保全对企业生产经营带来的不利影响，该公司升级推出“涉诉保”融资担保产品，以独立保函申请法院解除财产保全措施的方式，帮助涉诉企业解决融资难题。该产品荣获“2022年度江门普惠金融奖传媒推介活动·创新产品”奖项。

文/图 陈倩婷



中盈担保致力于解决小微企业及个体经营者融资难题。

助力涉诉企业化解“经营之困”

诉讼财产保全是指法院审理案件时，在作出判决前为防止当事人（被告）转移、隐匿、变卖财产，根据财产保全申请人（原告）的申请对被保全财产作出的保全措施，以保证将来判决生效后能得到顺利执行。具体措施一般有查封、扣押、冻结。

“合理地运用财产保全措施，可以有效地保障原告的合法权益得到及时有效的实现。然而，在实际操作中，许多企业由于被法院查封财产、冻结银行账户，导致其生产经营活动或后续的银行贷款有很大的阻碍。”中盈担保常务副总经理梁奕汉向记者介绍道。

鹤山一包工头是江门地区较大的建筑商，常以挂靠有甲级资质建筑公司的方式承接工程项目。今年4月，该包工头承包了鹤山一房地产项目，并将部分装修工程分包给室内装饰公司。然而，由于工程款对账问题和工人工资支付方面的纠纷，室内装饰公司向法院起诉了该包工头所挂靠的建筑公司，并申请了财产保全，导致所挂靠的建筑公司名下所有银行账户被冻结。

“账户被冻结后，我们挂靠的建筑公司

受到了很大的影响。首先，银行贷款到期无法续贷；其次，其他挂靠项目的应收应付工程款也无法正常进行；此外，还对公司的征信、投标资质以及口碑信誉等方面产生了负面影响。”为了让公司摆脱经营困境，该包工头通过多方咨询后，在中盈担保申请办理了“涉诉保”。

考虑到该案件涉及工人工资问题，以及对被挂靠建筑公司其他项目引起的连锁反应，中盈担保立即为该建筑公司开辟“绿色通道”，简化审批流程和流程，并创新担保模式，将该公司已对账的应收工程款作反担保，然后再向法院出具担保函，对该公司涉诉的财产保全900多万元额度范围内承担连带清偿责任。最终，被挂靠建筑公司的银行账户得以顺利解冻，公司恢复正常状态。

“如果没有中盈担保向法院出具担保函，公司其他工程都得暂停，对公司造成巨大的损失。”“有担保公司做担保，就不必担心案件胜诉后建筑公司无法偿还债务，也不需要花费大量精力去追讨债务。”……中盈担保的介入，既保障了室内装饰公司和工人的合法权益，又帮助企业化解了因财产保全而陷入的经营困境，实现原告被告双方“共赢”，助力企业健康稳定发展。

着力破解涉诉企业融资难题

融资难、融资贵是不少中小微企业面临的问题，在涉诉企业中则更为突出。

“之前公司因为涉诉，导致在A银行的1500万元贷款到期无法续贷，只能展期，而且还被迫调为了关注类贷款，贷款年利率比正常时高出2%，增加了企业的融资成本。”今年年初，谈起公司的经营状况时，江门一木业公司老板不禁叹气。幸运的是，该公司的困境很快就得到了改善。

据了解，该公司去年因被诉租赁合同纠纷一案，法院查封了其名下所有的银行账户和企业实控人名下的私人房产，导致该公司无法正常发放工人工资和缴纳税款，并且多家银行的贷款到期无法正常续贷。

今年年初，中盈担保了解情况后，针对该实际情况，迅速制定解决方案，为该公司已抵押给A银行的工业土地、厂房办理了二次抵押登记，并迅速向法院出具了担保函。仅仅过了一天，法院就解除了查封。不久后，A银行又重新为该公司授信。

“我们以还旧借新的方式，结清了原同类贷款，重新申请了1500万元正常类贷

款，一年节省了约30万元的利息。”该公司老板欣喜地说，虽然案件仍在二审阶段，但他对公司未来充满了信心，“如今公司生产经营恢复正常，我们也有更充分的时间去应诉答辩举证。”

去年10月，江门一电器公司也陷入了类似的困境。据了解，该公司因为一宗合同纠纷案件，被法院查封了该公司名下的土地、厂房，导致银行新授信的贷款无法正常发放，公司经营资金紧张。

中盈担保了解情况后，以纯信用的方式为该公司办理了“涉诉保”，并于当天向法院出具了担保函。次日，法院便解除了查封，银行也按原计划向该公司发放了新贷款，资金困难迎刃而解。

“实际上，许多涉诉企业的经营情况良好，但是银行账户及财产被保全后，引起连锁反应资金链断裂，给企业的生产经营带来很大的影响，加之有的案件诉讼过程漫长，一些涉诉企业甚至面临倒闭的风险。”梁奕汉表示，中盈担保多年来一直致力于破解涉诉企业的经营和融资难题，除了“涉诉保”之外，还创新推出“同帮贷”“股金质押融资”“过渡性担保”“债变通”“助力贷”等特色产品，为企业提供综合性的融资担保服务。

延伸阅读

江门市中盈融资担保有限公司为企业及个体经营者提供超386亿元融资担保服务

深耕侨乡，服务小微。自2007年成立以来，江门市中盈融资担保有限公司（简称“中盈担保”）始终秉承“一言九鼎、诚实守信、开拓进取、共创多赢”的经营理念，坚守金融为民初心，主动承担社会责任，在侨乡小微企业金融服务沃土上精耕细作。

缺少担保、抵押物不足，是很多小微企业在贷款时面临的难题。多年来，中盈担保不断创新服务模式，针对小微企业融资中的担保短板，有针对性地通过推出金融产品、降低担保费用等服务举措，让更多小微企业轻松得到金融的支持。

与此同时，中盈担保积极与国有商业银行、江门辖内农商银行、股份制银行以及融资再担保公司、小额贷款公司建

立战略合作关系，为江门地区“三农”、小微企业及个体经营者提供综合金融服务。截至目前，该公司已为3300多家企业及个体经营者提供超386亿元的融资担保服务，曾获得国家级、省级、市级等多项荣誉，被评为广东省民营融资担保标杆企业。

未来，中盈担保将紧紧围绕服务实体经济的宗旨，加深与各金融机构、行业协会、小微企业实体经济的关系，全方位帮助小微企业解决融资困难，助力实现政府、金融机构、企业、工人“共赢、多赢”，努力做好金融行业的“农民工、包工头”角色，助力“百千万工程”高质量发展贡献力量！

“涉诉保”简介

“涉诉保”是针对企业或个人因涉及诉讼导致财产/银行账户被法院查封/冻结，需要中盈担保向查封法院出具保函，解除财产保全措施；或中盈担保向法院出具保函提供执行担保，申请法院继续执行（包括停止处分措施、继续执行、暂缓执行、恢复拍卖程序、先行分配优先执行款项等）。

应用场景：

1、因企业涉诉，贷款抵押物被查封或名下银行账户被冻结，影响其抵押贷款或其他

类贷款的续贷、增信。

2、因企业信用贷款、房贷、疫情贷、网贷等政策性贷款逾期未还，被银行起诉、被法院采取财产保全措施，影响客户银行抵押贷款续贷、增信、征信、贷款五级分类，甚至宣布贷款提前到期。

3、各类企业在经营过程中发生的经济纠纷，被法院查封账户或不动产。

4、企业在诉讼案件执行过程中，按照法律规定请求法院停止处分措施、继续执行、暂缓执行等。

共和碧桂园·天麓湖双喜临门

喜获鹤山市首个“广东省绿色住区”认定并通过“广厦奖”初评

难能可贵 双重嘉奖 通过国家级初审+省级认定

据了解，“广东省绿色住区”是经省住建厅批准，省社会组织管理局核准，唯一一项由政府职能部门批准的广东省房地产行业综合性大奖。“广东省绿色住区”通过对住区建设和管理全过程的指导，引导住区全面践行绿色低碳的发展理念，是广东省住宅小区的标杆和典范。

据记者了解，从2013年至今十年间，我市仅有7个项目曾获得“广东省绿色住区”称号，数量不多，由此可见，要获得该奖项的难度之大。共和碧桂园·天麓湖更是鹤山首个获得“广东省绿色住区”称号的项目。

在《关于认定共和碧桂园·天麓湖为“广东省绿色住区”的决定》中，省房协不仅认定其为“广东省绿色住区”，同时也希望共和碧桂园·天麓湖继续依照《广东省绿色住区评价标准》要求做好小区建设、管理各项工作，确保“绿色住区”品质，树立行业标杆和品牌典范，为省房地产行业推进高质量和绿色发展作出更大的贡献！



11月7日，“广厦奖”广东评审专家组来到共和碧桂园·天麓湖进行了现场评审。评审专家通过审核申报材料、听取项目介绍、现场考察和入户抽查，并经现场会议，一致同意该项目通过“广厦奖”初审，并向中国房地产业协会“广厦奖”评审工作组申请终审。

而“广厦奖”则是由中国房地产业协会、住建部住宅产业化促进中心共同主办，是全国评比达标表彰工作小组批准的国家级奖项，也是国内房地产建设领域最有影响力和权威性的奖项之一，被称作“地产行业的奥斯卡奖”，能通过其初审已经是相当难能可贵了。

江门市房地产业协会会长叶泽权在评审当天也来到现场，他表示，评审团专家对项目还是比较认可的，共和碧桂园·天麓湖作为鹤山首个“广东省绿色住区”，尤其是在近两年，在房地产行业处于深度调整期的背景下，共和碧桂园·天麓湖仍能顶住压力，坚持品质，保交楼，甚至提前交付，在很大程度上将有利于提振整个房



地产的信心。

严控品质 业主至上 全周期品质控制+高品质交付

据了解，共和碧桂园·天麓湖位于鹤山共和镇，总规划建设用地735亩，坐拥200亩天然湖泊，近千亩原生态山林生态环境资源佳项目配套设施完善，引入“鹿”文化贯穿社区，联动住区内人文需求，融入周边山水文脉，延伸森林体验空间。

碧桂园天麓湖项目总经理刘宗旨表示，项目其实从开发报建阶段便已做好了项目的定位，即以“高品质交付”为最终目标，以终为始指导项目做好全周期品质控制，确保能做到高品质交付。

因此，项目在设计阶段便以“绿色建筑广东省标二星B标准”为定位开展规划设计与建筑设计，项目本身自然条件得天独厚，拥有200亩天然湖泊及17亩党建主题公园加持，自然景观宜人，配套齐全。在此基础上，项目整体规划设计做到了合理密度开发，规划布局充分利用地形，依山就势设置楼栋及户外景观，所有楼栋采用景观、日照、视野良好的独栋式、点式灵活布置，空间错落有序，山水交融，基本做到楼栋看湖，户户有景；户型为“Y字型”“蝶型”布局，做到了前后视线错开，互不干扰，同时又能满足日照、通风要求，视野开阔；户内动静分离，户型方正，是契合刚需及刚改客户的热销户型。

施工过程中项目团队也严格按照设计要求进行施工，严格筛选材料使用，每道工序都按集团标准进行严格要求及验收，总的来说，项目从设计定位阶段到过程施工到最后高品质交付业

主，都是围绕以“业主为中心”开展的，为了提升业主的满意度，项目从规划设计、建筑工程、住宅功能、环境建设、生活配套、绿色环保、环境景观、物业管理、社区文化等方面都下足了功夫，这些内容也恰好是“广东省绿色住区”及“广厦奖”的主要评分标准，项目也是在对比行业最高交付标准中不断地探索和学习，并因地制宜地落实到项目实际建设中来。

由于工程质量优秀，项目过程此前已先后取得了由江门市建筑业协会颁发的“安全生产文明施工示范工地”及“优质工程结构奖”，在集团内部过程质量、安全巡检及交付前评估中也多次拿到集团优秀项目授牌。得到集团及当地主管部门的高度认可，本次获得广东省房地产业协会认定的“广东省绿色住区”及通过“广厦奖”初审也算是得到了行业的认可。

鹤山市住房和城乡建设局相关负责人表示，共和碧桂园·天麓湖此次获得“广东省绿色住区”和通过“广厦奖”初审，意味着碧桂园天麓湖项目在建造规划设计水平、环境质量、工程质量、住宅性能及社区环保等方面获得了高度认可，碧桂园天麓湖项目已有数千户业主在小区安居，好社区让城市更加宜居，也让居民生活更舒心，该小区品质得到认可，将会吸引更多购房人对该项目关注，预计对该项目销量有提升，同时引领鹤山房地产行业高质量发展起到带头作用。

提前交付 同步发证 保质保量交付+业主满意度

钥匙和房本都是群众安全感的载体，如期

交付是项目对业主的承诺，提前交付、同步发证是共和碧桂园·天麓湖为业主送上的一份惊喜。提前交付和同步发证可以说是验证了房企的责任心和交付力的体现，要做到这两点，意味着房地产企业在开发过程中需不断强化项目管理，保障楼盘品质，加快产品、服务提升等，只有通过重重考验方能实现提前交付和“交楼即发证”的目标。

据了解，自2021年至2023年10月，项目已累计交付8个批次，共1812户，其中有6个批次拿到集团交付标杆，5个批次做到“交楼即办证”，且每个批次到访收楼率均超98%，首月交楼率超92%，近3个批次首月收楼率超95%，零缺陷收楼率超40%，这一组组数据，体现出共和碧桂园·天麓湖不仅以其强大的交付力把新家交到业主手中，而且保质保量交付，没有丝毫含糊。

对此，不少共和碧桂园·天麓湖的业主都深有体会。家住共和碧桂园·天麓湖二街的业主陈先生表示，自身也是做建筑出身的，买楼盘时格外注重建筑质量，而对于共和碧桂园·天麓湖，他表示十分满意。

无独有偶，业主尹小姐在接受采访时也表示，她是去年12月收楼的，她记得当时楼盘应该是提前了差不多一个月交付的，如今已经住进去近一年了，至今为止也没出现过任何质量问题，她表示满意。提及为什么在这里买房时，尹小姐告诉记者，她最开始只是在这里租房住，住久了觉得租房不划算，于是决定买房子，在这里住习惯了不舍得，于是就选择在这里买套属于自己的新房子定居了。

所谓金杯银杯不如业主的口碑，如今，对于共和碧桂园·天麓湖来说，是既有业主口碑，又有“广东省绿色住区”等金杯银杯。然而，刘宗旨表示还不够，他表示，获得“广东省绿色住区”认定以及“广厦奖”初审通过，对于共和碧桂园·天麓湖来说，只是一个好的开始，接下来还要不断努力，秉承行业高标准，满足更多市民对于住房的高品质需求，赋能城市美好生活进阶。



近日，由鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司开发的共和碧桂园·天麓湖，经广东省房协绿色住区认定委员会认定，荣获“广东省绿色住区”荣誉称号，并正式通过“广厦奖”初评，意味着该项目的产品品质、价值和品牌得到了行业以及社会各界的充分认可。

这两份沉甸甸的殊荣，不仅是对共和碧桂园·天麓湖秉承“四节一环保”建设理念及品质方面的最大认可和褒奖，同时也鼓舞了鹤山乃至整个江门房地产市场持续健康发展的信心！

文/图 陈祺伟



广东省房地产业协会文件

粤房协字〔2023〕28号

关于共和碧桂园·天麓湖通过第十一届（2023-2024年度）“广厦奖”评选项目初审的决定

11月7日，“广厦奖”广东评审专家组对共和碧桂园·天麓湖项目进行了现场评审。评审专家通过审核申报材料、听取项目介绍、现场考察和入户抽查，并经现场会议，一致同意该项目通过“广厦奖”初审，并向中国房地产业协会“广厦奖”评审工作组申请终审。

广东省房地产业协会