

房地产迎来多重利好！

“金融十六条”正式出台 楼市注入政策强心剂

广东建设报讯 记者陈克正报道：11月23日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会正式发布了《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（以下简称《通知》）。《通知》从保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度六个方面提出16项具体措施。此举被业内视为给低迷的楼市注入了政策强心剂。

保持房地产融资平稳有序 支持银行新增配套融资

《通知》要求保持房地产融资平稳有序，稳定房地产开发贷款投放，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁。同时，要求稳定建筑企业信贷投放，鼓励金融机构在风险可控、商业可持续基础上，优化建筑企业信贷服务，提供必要的贷款支持，保持建筑企业融资连续稳定。

据悉，11月23日，交通银行与万科集团签署全面战略合作协议。根据协议，交行将为万科集团提供人民币1000亿元意向性综合授信额度。中国银行也将为万科集团提供不超过1000亿元人民币或等值外币的意向性授信额度。

《通知》还支持个人住房贷款合理需

求，支持各地在全国政策基础上，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，并且鼓励金融机构在城市政策下限基础上，合理确定个人住房贷款具体首付比例和利率水平。

此外，《通知》还要求支持优质房地产企业发行债券融资。推动专业信用增进机构为财务总体健康、面临短期困难的房地产企业债券发行提供增信支持。

《通知》要求积极做好“保交楼”金融服务，支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款，支持国家开发银行、农业发展银行按照有关政策安排和要求向经复核备案的借款主体发放“保交楼”专项借款，用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。

同时，《通知》还鼓励金融机构提供配套融资支持，鼓励金融机构按照市场化、法治化原则，为专项借款支持项目提供新增配套融资支持，推动化解未交楼个人住房贷款风险。

积极探索市场化支持方式 保护延期贷款的个人征信

《通知》要求，积极配合做好受困房地产企业风险处置。首先是做好房地产项目并购金融支持，鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务。同时，鼓励

资产管理公司与地方政府、商业银行、房地产企业等共同协商风险化解模式，推动加快资产处置，并且与律师事务所、会计师事务所等第三方机构开展合作，提高资产处置效率。

此外，《通知》还鼓励金融机构积极探索市场化支持方式。对于部分已进入司法重整的项目，金融机构可一企一策协助推进项目复工交付。资产管理公司也可通过担任破产管理人、重整投资人等方式参与项目处置。

在依法保障住房金融消费者合法权益方面，《通知》提出了两条措施。一是鼓励依法自主协商延期还本付息。对于因疫情住院治疗或隔离，或因疫情停业失业而失去收入来源的个人，以及因购房合同发生改变或解除的个人住房贷款，金融机构可按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商，进行延期展期等调整。

二是切实保护延期贷款的个人征信权益。个人住房贷款已调整还款安排的，金融机构按新的还款安排报送信用记录；经人民法院判决、裁定认定应予调整的，金融机构根据人民法院生效判决、裁定等调整信用记录报送，已报送的予以调整。

推动房地产风险市场化出清 加大住房租赁金融支持力度

《通知》还阶段性调整了部分金融

管理政策。延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排。

对于受疫情等客观原因影响不能如期满足房地产贷款集中度管理要求的银行业金融机构，人民银行、银保监会或人民银行分支机构、银保监会派出机构根据房地产贷款集中度管理有关规定，基于实际情况并经客观评估，合理延长其过渡期。

在加大住房租赁金融支持力度方面，《通知》提出，要优化住房租赁信贷服务。引导金融机构重点加大对独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业的信贷支持，合理设计贷款期限、利率和还款方式，积极满足企业中长期资金需求。

同时，拓宽住房租赁市场多元化融资渠道，支持住房租赁企业发行信用债券和担保债券等直接融资产品，用于租赁住房和经营，并且鼓励商业银行发行支持住房租赁金融债券，筹集资金用于增加住房租赁开发建设贷款和经营性贷款投放。稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点。

中原地产首席分析师张大伟对媒体表示，金融16条的正式公布，很大程度上可以影响部分房企的融资，因而有利于房地产市场环境。

截至目前，全市共有历史建筑261处，历史文化街区6条，其中140处历史建筑正在实施维护和修缮

惠州焕发国家历史文化名城新活力

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员罗杰报道：近年来，惠州市始终把城乡历史文化保护工作放在第一位，系统完整地保护传承城乡历史文化遗产，注重人居环境改善，使名城保护成为惠州一张靓丽名片。

制定保护条例 持续完善保护制度

作为地方立法首批项目，2017年惠州就颁布施行了《惠州市历史文化名城保护条例》，条例明确了惠州市在历史文化街区、历史建筑活化利用方面的方向和目标，并提出活化利用必须与街区基础设施的配备及防灾措施的改善统筹考虑，避免在活化利用中“走弯路”，造成对历史文化街区和历史建筑核心保护内容的破坏。

同时，以贯彻落实条例为抓手，惠州市相应成立了历史文化名城保护委员会，对历史文化名城保护利用工作进行组织协调，并相应组建了名城保护专家库。依托勘察设计行业协会和地方高校技术力量，建立专家咨询制度，定期深入项目一线“问诊把脉”，为名城、名镇、名村（传统村落）、街区、历史建筑修缮等保护项目实施提供技术咨询服务。

加大资金投入 全力推动保护项目

据了解，惠州市目前共有历史建筑261处，历史文化街区6条。在历史建筑保护方面，惠州在2022年初设立了名



历史建筑三栋演达小学（鹿岗学校）

城保护专项资金，由市级财政每年安排资金专门用于历史建筑维护修缮，目前已有140处历史建筑正在实施维护和修缮。

一方面，补助政策实现有效撬动县（区）财政加大资金投入，另一方面鼓励保护责任人及时进行白蚁防治、增加消防设施、检修屋面，通过预防性保护、日常保养，避免“小修”酿成“大修”，极大地激励引导保护责任人自行出资修缮。同时，结合本土历史建筑特征，惠州制定《惠州市历史建筑修缮技术导则》，为保护责任人修缮提供具体的工艺流程、施工步骤技术参考。补助政策出台后，多处古建筑权属人主动要求申报成为历史建筑，历史建筑保护工作由“要我保护”到“我要保护”发生质的转变，形成政府积极引导、居民主动参与的良好局面。

情况，确保问题尽早发现、尽早处理。对市级主管部门组织县、镇、村保护人员进行保护传承业务培训，在党校、干部学院相关科长班和中青班次中增加历史文化保护传承相关培训课程，提高领导干部在城乡建设中保护传承历史文化的意识和能力。

不断加强活化利用 留住“乡愁记忆”

近年来，惠州市积极探索保护活化新利用模式，通过点、线、面资源整合，连片保护利用，实施了一批活化利用项目。如挖掘东坡寓惠文化，重修了苏东坡祠，新建了东坡纪念馆，力争打造成为全国苏东坡学术研究、展示和社会教育中心；抢救维修宾兴馆，陈列布展惠州科举、中国科举文化源流、惠州科举名人展示区、多媒体互动展区等内容，开辟为惠州科举制度陈列馆；展示“抗战以来最伟大的抢救工作”，将东湖旅店打造为营救中国文化名人陈列馆，并斩获2020全国革命文物保护利用十佳案例。

此外，为推进保护传承工作“空间全覆盖，要素全囊括”，惠州市正按照“找出来、纳进来、亮出来”的工作步骤，目前已印发《惠州市历史文化资源普查工作方案》，全市正在推进新一轮历史建筑、古树名木、工业、农业文化、灌溉工程、地名文化遗产资源的普查摸底工作，普查线索将作为今后城市更新项目的重要评估依据和保护名录公布的后备资源。