

央行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》

优先支持深圳等地开展 REITs 试点

广东建设报讯 记者陈克正报道：为加快住房租赁金融市场规范发展，2月24日，中国人民银行、银保监会起草了《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》(以下简称《意见》)，并向社会公开征求意见。

支持向住房租赁企业贷款

《意见》共17条，围绕住房租赁供给侧结构性改革方向，以商业可持续为基本前提，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展，为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系，涉及加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等重要内容。

具体来看，《意见》涉及几大亮点：一是加强住房租赁信贷产品和服务模式创新。支持商业银行向各类主体新建、改建长期租赁住房发放开发建设贷款，期限一般3年，最长不超过5年。

鼓励商业银行向符合条件的主体发放租赁住房团体购房贷款，期限最长不超过30年。支持向自有产权的住房租赁企业发放住房租赁经营性贷款，允许经营性贷款置换开发贷款，期限最长不超过20年。对向非自有产权的住房租赁企业发放的经营性贷款，期限最长不超过5年。

二是拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券，拓宽住房租赁企业债券融资渠道，创新住房租赁担保债券(Cover Bond)，稳步发展房地产投资信托基金(REITs)，引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。

三是加强和完善住房租赁金融管理。严格住房租赁金融业务边界，严禁以支持住房租赁的名义为非租赁住房融资。加强信贷资金管理，规范直接融资产品创新，建立住房租赁金融监测评估体系，防范住房租赁金融风险。

在房地产投资信托基金(REITs)方面，《意见》提出，稳步推进REITs试点工作，在把控风险前提下，募集资金用于住房租赁企业持有并经营长期租

住房。支持REITs份额交易流通，促进长期稳定经营，防范短期炒作。优先支持雄安新区、海南自由贸易港、深圳中国特色社会主义先行示范区等国家政策重点支持区域以及人口净流入的大城市开展REITs试点，为利用各类建设用地(含集体建设用地、企事业单位自有空闲土地等)依法依规建设和持有运营长期租赁住房的企业提供资金支持。

明确“两分法”金融支持体系

易居研究院研究总监严跃进在接受记者采访时表示，《意见》充分体现了金融政策对住房租赁市场的支持，核心要点在于要建立健全住房租赁金融支持体系。该政策明确了金融机构、金融产品、金融管理方面的工作。比如在金融机构方面，明确了商业性金融、政策性金融、开发性金融的功能定位。而在金融管理方面，明确要建立住房租赁金融监测评估体系。同时，此次政策明确了“两分法”的金融支持体系，即信贷市场和资本市场配置优化的导向。其中，信贷工

具侧重于开发建设、流动性和日常运营需求；资本市场侧重于投资长期融资工具。

严跃进指出，此次政策针对银行房贷业务，提出了四大业务发力点，包括开发建设领域、收购房源业务、租赁经营业务、综合金融服务等。他表示：“此类业务内容丰富，覆盖了住房租赁的各个环节，比如此次政策明确发放租赁住房团体购房贷款，这有助于后续相关企业加快收储闲置房源。此外，在综合金融服务方面，此次政策明确了银行后续可开展开户、结算、咨询、现金管理等业务。这对于银行后续业务创新，在原先传统的购房金融服务基础上增加新业务，都有积极的启发意义。”

同时，严跃进还认为，此次政策也从资本市场的角度提出了业务新的发力点，包括住房租赁企业发行债券、发行住房租赁担保债券、发展REITs以及银行发行金融债券等。这把银行、租赁企业、其他金融机构、社会资本等进行了很好地串联，确保了各类资金围绕租赁市场发展。

广州印发农民集体所有土地征收补偿新办法

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：近日，广州市人民政府办公厅印发了《广州市农民集体所有土地征收补偿办法》(以下简称《办法》)。《办法》是对2017年印发的《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法》的修订完善。《办法》对上位法有关规定进行承接和细化，包括对农民集体所有土地征收目的、征收原则、人民政府申请征收土地的前期工作、征地程序、补偿标准等进行了完善规范。

增加征地过程中公证介入

征收土地程序是修订幅度最大的部分，《办法》对征地前期工作程序、征收土地相关公告、征地补偿安置等进行了细化规定。

首先《办法》完善了征地(含批前和批后)工作程序。明确各区人民政府须依法完成规定的前期工作后，方可提

出征收土地申请；对征地前期工作的征收土地预公告、土地现状调查及结果确认、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、征地补偿登记、征地补偿安置协议签订等征地“六步骤”进行了逐条细化；对征地批复后的征收土地批准文件公示、征收土地公告、征地补偿款支付等进行了逐条明确。

其次，《办法》增加了征地过程中公证介入的内容和规范。在发布现场公告(征收土地预公告、征地补偿安置公告、征收土地公告等)、土地现状调查、土地现状确认、办理补偿登记、交付土地和房屋时可邀请公证机构进行现场公证，明确提请公证的程序。其中，明确发布征地补偿安置公告、征收土地公告的，应当依法向公证机构申请现场公告，以保证征收工作可受到多方监督，保障被征收土地的所有权人、使用权人对征收土地的知情权、参与权及其合法权益。

另外，《办法》细化了被征地权利

人权益保障内容。征地补偿安置公告听取意见时，除被征收土地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会，还应当听取利害关系人的意见。过半数被征地农民集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议或者区人民政府认为确有必要，区人民政府应当组织召开听证会听取意见。

明确先补偿安置后搬迁原则

在《办法》征地补偿部分，对补偿内涵、补偿对象、补偿范围和补偿标准作出了明确的规定。

一是补偿内涵新增了“农村村民住宅”；二是补偿对象中，明确未经确权登记的，如权属有争议，经相关村(联社)、村民小组(社)依法表决同意的，可以先行支付给指定对象。

同时，《办法》不再附带具体的补偿标准内容，土地补偿费、安置补助费

补偿标准按照经省人民政府批准并由市人民政府公布的征收农用地区片综合地价执行。

《办法》还对征地安置进行了细化，明确先补偿安置后搬迁的原则。一是明确补偿安置依据为不动产权属证书或者登记证明，用地、建房批准文件，人民法院、仲裁机构生效的法律文书等。结合农村住宅建设管理相关规定，明确了存量农村住宅安置的依据。

二是原省国土资源厅《关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》(粤国土资规字[2018]3号)等规定以2009年12月31日为时点纳入“标图建库”，作为存量建设用地开展改造的条件。参考此规定，《办法》对2009年12月31日前建成的现状建筑，明确相应的补偿安置方式。

三是与广州市农村住宅建设管理相关规定衔接，明确补偿安置的标准，以及非村民建造或者购买房屋的处理方式。

明确存量农村住宅安置依据

江门表彰优秀房企建企

广东建设报讯 记者蒋雯菁，通讯员刘亚、廖祖辉报道：近日，江门市召开全市企业高质量发展大会，表彰优秀企业和优秀企业家，大力弘扬企业家精神，突出企业的主体地位，动员广大企业和干部群众迅速行动起来，投入到江门高质量发展生动实践中，为广东在新征程中走在全国前列、创造新的辉煌作出江门新的贡献。

大会主会场和各县(市、区)分会场总参会人数近两千人，其中企业家代表超千人。江门市建筑业企业前10强广东金辉华、广东建邦兴业、广东耀南、广东聚源等和以江门骏凯豪庭、江门怡福、江门海悦等为代表的11家优质房地产企业均受邀参会。其中，江门市骏凯豪庭开发建设有限公司受表彰为2022年度地方经济突出贡献奖企业，广东金辉华集团有限公司、

广东耀南建设集团有限公司受表彰为2022年度江门市优秀企业，广东建邦兴业集团有限公司董事长吴庭佳、广东聚源建设集团有限公司董事长刘国熙受表彰为2022年度江门市优秀企业家。

2023年开年，江门市政府分管领导、市住房和城乡建设局主要领导便深入房地产、建筑企业开展调研暖企活动。1月23日江门市副市长林健生深入房地产项目销售现场调研市场情况；1月底，江门市住房和城乡建设局局长江宁进率队先后到市建筑业协会、江门市市政建设有限公司、庄严建设(江门)有限公司进行新春暖企调研。此外，有关领导还深入施工现场指导项目加速复工达产，并制定信用激励措施鼓励重点项目加快建设，以实际行动推进江门市房地产和建筑业高质量发展。



江门多措并举鼓励重点项目加快建设 郭永乐 摄