

两部门推出17条金融举措支持住房租赁市场发展，明确——

加大住房租赁开发建设信贷支持力度

一线城市首张房票在广州荔湾发放

将在多个项目大力推行“房票安置”

广东建设报讯 记者陈克正报道：1月5日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，从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方面推出17条举措，支持住房租赁市场发展。《意见》将于今年2月5日起施行。

《意见》明确，加大住房租赁开发建设信贷支持力度，支持商业银行向房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款。住房租赁开发建设贷款期限一般为3年，最长不超过5年。

《意见》提出，满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求，住房租赁团体购房贷款的期限最长不超过30年。《意见》还明确支持发放住房租赁经营性贷款，鼓励商业银行积极探索适合住房租赁相关企业需求特点的金融服务模式和金融产品。

在拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道方面，《意见》提出，拓宽住房租赁企业债券融资渠道，支持发行住房租赁担保债券，稳步发展房地产投资信托基金，引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。

此外，《意见》强调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，加强住房租赁信贷资金管理，规范住房租赁直接融资产品创新，防范住房租赁金融风险。



居民领取房票现场（广州市规划和自然资源局供图）

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：1月5日，一张印有广州市花的票据——广州市第一张房票，在荔湾区石围塘征拆现场交到居民手中。

作为首个推行房票的一线城市，1月4日，《广州市房票安置实施方案》经广州市政府常务会议审议通过，次日便在荔湾区石围塘积极探索实施路径，在石围塘旧城改造项目试点推进房票安置新模式。

房票可购买“定点入库”房源

近日，荔湾区土地开发中心以石围塘项目为试点，率先落地全市第一批“房票安置”。据悉，已发放的房票

凭证载明房票类型、购房地址、票面金额等信息，可由本人或其直系亲属购买“定点入库”的新建商品房源，荔湾发展集团、中海集团、珠江实业、力诚投资公司已纳入“定点入库”名录。

领取到第一张房票的居民周女士表示：“通过房票政策，我多获得1万多元的补贴，购房更划算了。”

解决旧改难题的有益探索

去年10月，《广州市城市更新专项规划（2021-2035年）》《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》明确提出通过探索房票政策机制破解改造安置难题。

房票机制，是一种货币补偿方

式，但并非直接将补偿金发给拆迁户，而是根据补偿标准对被拆房屋进行价值评估，以类似于购房券的形式发放至拆迁户手中，其可使用该房票到一定区域置换房屋。

据石围塘项目相关负责人解释，房票是征收安置的一种创新制度，坚持了群众诉求与城市建设相结合，相比其他安置方式，房票制度拓宽了政府安置渠道，有利于激发房地产市场活力，同时满足了被征收人差异化需求。

记者了解到，国内已有郑州、南京、厦门等城市表态将出台“房票政策”，但广州此次发出的房票为一线城市中的首例。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，房票政策是加快推进城中村改造“较为可行的一个选择”。对市场来说，其好处是能把拆出来的需求，定向引导到楼市里；对开发商来说，可以定向去库存；对于改造主体来说，不用建设回迁房，免去了临迁费；对于政府来说，改造腾出空间，可以落地公共设施和保障房。

据荔湾区相关负责同志介绍，下一步将在实践中不断总结房票安置工作经验，完善相关制度，并在聚龙湾、花地河西片区等项目大力推广房票安置模式，更好地满足被征收群众改善性住房需求。

佛山首套房公积金最高可贷130万元

广东建设报讯 记者陈克正报道：近日，记者从佛山市住房公积金管理中心获悉，佛山发布了住房公积金缴存、提取、贷款等管理办法，双缴存职工家庭首套住房最高可贷130万元。

佛山市此次发布的管理办法包括《佛山市住房公积金缴存管理办法》《佛山市住房公积金提取管理办法》《佛山市住房公积金个人住房贷款管理办法》《佛山市住房公积金管理中心关于明确个人住房公积金贷款有关事项的通知》《佛山市灵活就业人员住房公积金缴存使用管理办法》，上述管理办法从今年3月1日开始施行。

《佛山市住房公积金个人住房贷款管理办法》施行后，单缴存职工家庭最高可贷提高至60万元，双缴存职工家庭首套住房最高可贷100万元；对于绿色建筑、装配式建筑、多孩家庭购买首套住房，最高贷款额度可分别上浮10%且上浮比例可累加，即单缴存职工家庭首套住房最高可贷78万元，双缴存职工家庭首套住房最高可贷130万元。购买第二套住房单缴存职工家庭最高可贷50万元，双缴存职工家庭最高可贷80万元。

此外，《佛山市住房公积金提取管理办法》还明确了提取情形。其中，住房消费类的提取情形，包括购买、建造、翻建、大修自住住房；偿还购买自住住房贷款本息；在本市租房自住；本市既有住宅加装电梯；在本市租房自住提取的，如果为多孩家庭，月最高可提取额度以本市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的60%核定，月租金大于月最高可提取额度的，超出的部分不计入可提取额度。该办法施行后，缴存职工贷款买房的，在偿还贷款期间，可每月提取一次住房公积金，如果是在本市办理住房公积金贷款的，住房公积金账户余额按月冲抵住房公积金贷款。

深圳拟推出城中村改造新规

政府主体负责 四类用地优先拆除

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：1月4日，由深圳市规划和自然资源局会同深圳市住房和建设局起草的《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》（征求意见稿）（以下简称《意见》）发布，于2月4日前向社会征求意见。

坚持人民政府负主体责任

《意见》提出，城中村改造的对象是以深圳市域内原农村集体经济组织继受单位及原村民实际占有使用的现状居住用地为主的区域。具体来说，城中村改造分为拆除新建、整治提升、拆整结合三类，具备条件的城中村实施拆除新建，不具备条件的城中村实施整治提升，介于两者之间的实施拆整结合。

此次《意见》由过去的“政府统筹、市场运作”转变为“坚持人民政府负主体责任”。在拆除重建类的城中村改造项目方面，《意见》中规定坚持人民政府负主体责任，由政府组织实施拆除新建类城中村改造工作。

对此，《意见》起草说明中指

出，深圳市确立了“政府统筹、市场运作”的城中村改造实施模式，推动城中村改造工作有序开展。然而，在房地产市场下行、企业资金压力增加等背景下，部分城中村改造项目难以推进实施，直接影响改造项目的实施效果。面对未来城市发展需求，亟需以城中村改造为抓手，构建有效市场与有为政府相结合的存量用地开发和城市空间治理新模式。

2/3 物业权利人同意即可改造

据中国（深圳）综合开发研究院2023年9月《深圳城中村楼栋字典2022》数据，截至2022年底，深圳全市以自然村为单位的城中村单元共计2042个，城中村总楼栋约31.9万栋，总套（间）约591.3万，总建筑面积约2.2亿平方米，占全市建筑总量比重超过40%。

针对超过全市超过40%的城中村建筑比例，《意见》对于拆除新建类项目明确，划定拆除新建类城中村改造范围，鼓励实施区域统筹和成片开发，在城中村空间范围的基础

上将周边低效用地一并纳入实施改造。

其中，满足四类条件的城中村用地优先纳入拆除新建范围：一是位于国民经济和社会发展规划、国土空间规划、各类专项规划等确定的重点功能片区、重点发展组团、轨道枢纽地区的；二是位于国家、省、市等各级重大民生项目、重大基础设施范围的；三是位于20大先进制造业园区、重大产业项目范围的；四是存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题，或经相关部门评估亟须实施改造的。对于不具备拆除新建条件的，纳入整治提升（含拆整结合）类城中村改造范围。

《意见稿》还提出，对于拆除新建类城中村改造项目，工作流程包括意愿征集和项目可行性研究、纳入拆除新建类城中村改造年度计划、基础信息核查等。其中，在意愿征集方面，拆除新建类城中村改造项目需经物业权利人2/3以上同意，并经原农村集体经济组织继受单位同意后方可实施。