

全国首个城中村改造立法通过

《广州市城中村改造条例》5月起施行

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：记者日前从广东省人大常委会获悉，《广州市城中村改造条例》（以下简称《条例》）于2023年12月28日经广州市第十六届人民代表大会常务委员会第二十二次会议表决通过，2024年3月29日经广东省第十四届人民代表大会常务委员会第九次会议批准，将于2024年5月1日起施行。《条例》作为全国首部城中村改造专项地方性法规，首次通过地方立法将政府主导、依法征收的城中村改造全过程纳入法治轨道。

完善集体土地征收程序

集体土地怎么收是城中村改造的焦点问题之一。记者了解到，针对集体土地征收、收回集体土地使用权的程序要求，《条例》作出以下规范：一是完善集体土地征收程序，依法拟定的征地补偿安置方案，应当依照法律、法规有关规定进行公告，听取被征收土地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见；二是明确征收补偿标准制定程序，《条例》规定征收集体土地的土地



城中村改造将进一步优化城市空间布局 刘丽莎摄

补偿费和安置补助费等补偿标准由区人民政府拟定并按规定报请批准后公布实施；三是明确收回集体土地使用权适用条件和处理程序，城中村改造项目需要收回集体土地使用权，符合法定情形的，农村集体经济组织可以依法收回集体土地使用权。

《条例》还明确规定，城中村改造包括三种方式：拆除新建、拆整结合和整治提升。同时据省人大法工委

负责人介绍，拆除新建类城中村改造应当经改造项目所在村的农村集体经济组织三分之二以上成员和三分之二以上十八周岁以上村民同意。过半数被征地的农村集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议的，应当组织召开听证会。《条例》规定，征地补偿安置方案应当依照法律、法规有关规定进行公告，听取被征收土地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会

和其他利害关系人的意见。且实施拆除新建的城中村村民，转为城市居民户口后同等享受城市居民待遇。

明确村民住宅征收补偿标准

《条例》针对补偿标准作了以下规范：一是明确村民住宅征收补偿标准，规定征收土地涉及的村民住宅、其他地上附着物、青苗的补偿标准由区人民政府拟定并按规定报请批准后公布实施。二是征收集体土地涉及非村民房屋的，具体补偿方式和标准由区人民政府拟定并报市人民政府批准同意。征收补偿一律按照依法依规批准公布的标准公开执行。

广州有一大批自发形成或者培育多年的产业型城中村，改造过程中产业何去何从？省人大法工委负责人向记者介绍，《条例》规定，在摸清城中村产业情况的基础上，统筹产业规划和产业发展需求，坚持就地改造和异地迁移相结合，合理安排产业转移承接园区，有序疏解城中村集聚产业。同时，按照合理布局、区域平衡的原则，保障产业用地需求或者配置一定比例的产业用房。

广东21地市建立地产融资协调机制

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：日前，记者从国家金融监督管理总局广东监管局获悉，目前广东21地市均已建立城市房地产融资协调机制，并完成第一批项目“白名单”的推送。其中，该局辖内已完成授信审批项目超过60个，审批授信金额161.94亿元，已实际提供融资超过70亿元。

自今年1月住房和城乡建设部、

国家金融监督管理总局发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，要求各地级以上城市建立城市房地产融资协调机制以来，广东监管局和省住房城乡建设厅多次召开会议调度该项工作。“3月5日，我们会同深圳监管局、省住建厅，在全国各省中率先召开全省协调机制工作调度会，共360多家银行机构和150多家房企代表参会，是近几年来规模最大

的一次政银企监四方会议。”国家金融监督管理总局广东监管局相关负责人介绍。

记者了解到，此前召开全省协调机制工作调度会时，全省还未完成全面建立城市房地产融资协调机制，而到了3月底，已经实现21个市“全覆盖”。据国家金融监督管理总局广东监管局相关负责人表示，目前已授信审批项目中民营和混合所有制房企落地

项目占比超八成；全国性商业银行支持项目数占比达到八成，发放贷款占比九成。

今年1—2月份，全国房地产开发投资11842亿元，虽然同比依旧在下降，但相比去年底的数据，已出现环比0.6个百分点的上升。业内人士认为，短期内房地产融资协调机制有望持续发力，进一步缓解房地产企业的流动性压力。

江门

多孩家庭住房公积金贷款额度再上调

广东建设报讯 记者蒋雯菁报道：近日，江门市住房公积金管理中心发布新规，明确自2024年3月27日起，在江门市购买首套自住住房的多子女家庭职工，住房公积金最高贷款额度是江门市住房公积金最高贷款额度的1.3倍，最高可贷94万元。

记者了解到，这已经不是江门市第一次提高购买首套自住住房的多子女家庭住房公积金贷款额度。去年3月，江门就已“出招”，将购

买首套自住住房的三孩家庭职工的住房公积金最高贷款额度提高到江门市住房公积金最高贷款额度的1.2倍。而3月27日江门市发布的《江门市住房公积金2023年年度报告》显示，2023年江门市住房公积金发放个人住房贷款6620笔共23.67亿元，其中用来购买新房的占比高达92.19%。由此可见，提高住房公积金贷款额度对江门市房地产发展具有一定推动作用。

今年第一季度才刚过去，江门

公积金已迎来多项重磅调整。除提高多孩家庭购买首套住房贷款外，江门市住房公积金管理中心早前已实施了4项公积金便民惠民新政策，包括对公积金首套认定、贷款额度、首付款比例和贷款期限等进行调整，适当放松对住房公积金使用的限制，降低房产购买难度。有专家预计，配合商贷利率下调，未来预计将会有更多购房者选择以“商贷+公积金”的组合贷款模式，进一步激发市场活力。

保租房项目运营年限缩至不少于6年

广东建设报讯 记者蒋雯菁报道：近日，记者从江门市住房和城乡建设局获悉，《江门市保障性租赁住房管理办法（试行）》（江建〔2022〕139号）将于2024年6月14日到期，为保障政策的连续性和有效性，江门市住建局对相关文件进行了修订，形成《江门市保障性租赁住房管理办法（修订稿）》，并向社会公开征求意见。

此次新修订的办法相较原文件变化不大，主要集中在调整保障性租

赁住房项目运营期限这一方面。原文件对保障性租赁住房项目的运营期限计算起始时间未予以明确，为方便运营单位计算退出时间，新修订的办法明确项目运营期计算时间应从正式投入使用之日起计算。同时，新修订办法还将保障性租赁住房的运营期从不少于8年调整至原则上不少于6年。这一举措将有利于在较短时间内吸引更多主体参与发展保障性住房，特别是吸引项目短缺的中

心城区、已建成产业园区各类主体参与，可有效缓解中心城区、已建成产业园区新市民、青年人的住房难题。

此外，江门市结合实际，将保障性租赁住房申请人将公示期从7个自然日缩短为3个自然日，让申请人能更快选房，更有效地缓解住房困难问题。

按照要求，截至4月27日，公众可以通过电话、电子邮件或邮寄方式，对《江门市保障性租赁住房管理办法（修订稿）》提出意见或建议。

佛山45家建企获评优质企业

广东建设报讯 记者陈克正报道：近日，佛山市住房和城乡建设局联合市应急管理局发布了《2023年度佛山市优质建筑业企业（施工企业）目录》，45家建筑业企业成功入选。3月29日，市住房城乡建设局召开佛山市2023年度优质建筑业企业（施工企业）通报大会，为2023年度优质建筑业企业授牌。

会上，佛山市住建局局长曾阳春强调，市、区住建部门要把握机遇、乘势而上，进一步完善政策措施，为企业发展保驾护航，在市场拓展、资质晋升、技术创新等方面给予企业指导帮助，在评优评先、资质审批、金融支持等方面给予最大便利和支持，让企业享有“政策获得感”。希望入选的优质建筑业企业通过增强内生动力、加强品牌建设、坚持诚信经营、苦练内功、深耕主业、勇挑大梁、做强做优；希望广大建筑业企业把握机遇，发挥自身技术特长做专做精，加快企业转型升级，提高企业经营管理水平，增强建筑业企业市场竞争力。

据悉，2023年佛山市完成建筑业总产值1083.21亿元，首破千亿元大关，同比增长9.9%，其中45家优质建筑业企业完成建筑业总产值占全市总量的比重超过60%。