

中国人民银行召开保障性住房再贷款工作推进会,加快推动存量商品房去库存

“以购代建” 增加保障性住房供给

广东建设报讯 记者姜兴贵报道:近日,中国人民银行在山东济南召开保障性住房再贷款工作推进会,调研推广前期租赁住房贷款支持计划试点经验,部署保障性住房再贷款推进工作,明确要着力推动保障性住房再贷款政策落地见效,加快推动存量商品房去库存。

“以需定购” 加快政策落地

会议指出,设立保障性住房再贷款,鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房配售或租赁,这是金融部门落实中共中央政治局关于统筹消化存量房产和优化增量住房、推动构建房

地产发展新模式的重要举措,有利于通过市场化方式加快推动存量商品房去库存,加大保障性住房供给,助力保交房及“白名单”机制。

会议强调,金融机构和有关单位要按照“政府指导、市场化运作”的思路,借鉴前期试点经验,着力推动保障性住房再贷款政策落地见效,加快推动存量商品房去库存。加强制度保障和内外监督,坚持自愿参与、以需定购、合理定价,确保商业可持续,严格避免新增地方隐性债务,切实防范道德风险。

“以购代建” 缩短筹建周期

据悉,为了推动存量商品房去库存,加快保障性住房供给,今年5月17

日召开的国务院政策例行吹风会就指出,将设立3000亿元保障性住房再贷款,预计将带动银行贷款5000亿元。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉记者,保障性住房再贷款基本原理是:开发商存在保交房的资金链压力,基于自身保交房的主体责任考核,在自我驱动下,按照市场化、法治化原则,将自身已经建成但未售的商品房卖给本地国企或城投,从而补足自身项目的保交付资金,实现顺利交房。在他看来,以收购存量的方式筹集保障性住房这样“以购代建”的方式,不仅能缩短筹建的周期,也更适应当前房地产市场的供求关系。

根据住建部的规划,“十四五”期间,全国计划筹集保障性租赁住房870

万套(间),截至2023年底已筹集573万套(间)。李宇嘉表示,未来地方政府在收购存量商品房用作保障性住房时,要先确定本地需要多少保障性住房,以及保障性住房的类型、户型及区位,并根据需要在存量市场收购房源。

住房和城乡建设部总经济师曹金彪在采访中表示,城市人民政府应制定保障性住房配售办法,配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本加适度合理利润的原则测算确定。对保障性住房实施封闭管理,禁止违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场。确需转让的,由城市政府按规定回购。同时,各地人民政府应建立健全保障性住房和保障对象档案,实行全国联网,加强对规划建设保障性住房的全过程监督。

惠州房地产融资“白名单”项目增至48个

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员罗杰报道:6月14日,记者从惠州市住建局获悉,惠州市房地产融资协调机制工作专班印发《惠州市房地产融资协调机制项目名单的通知》,其中合生高尔夫庄园(六期)、保利达江湾南岸花园三期、隆生鹿江花园(1区)等10个项目被列入第三批房地产融资协调机制“白名单”。

据介绍,今年以来,惠州市住建局会同惠州金融监管分局,充分用好用活足房地产融资协调机制,坚持“白名单”项目“应进尽进”“应贷尽贷”。一方面,率先出台闭环管理工作指引、在建工程抵押工作指引等系列政策举措,为项目顺利进入“白名单”获得融资、金融债权安全提供政策支撑,维护了购房群众合法权益。另一方面,在账户设立、资金使用、



惠州市出台一系列组合拳推动房地产市场平稳健康发展(图源:惠州发布)

工程抵押等工作流程上,开设绿色通道,专人负责跟踪落实,为项目融资落地创造有利条件,尽快形成实物工作量。此外,充分搭建政银企沟通互动平台,针对暂不符合条件的项目,

会商对症修复,促使项目符合“白名单”推送条件。

自2月21日推出第一批、4月3日推出第二批房地产项目融资需求“白名单”后,此次惠州市房地产融资协

调机制“白名单”再扩容10个项目,同时公布了第二批名单新增项目中骏雍景府,意味着全市通过融资协调机制有望获得融资支持的项目数量增至48个。

惠州市住建局相关负责人向记者介绍,目前,纳入惠州市协调机制的“白名单”项目由金融机构与项目公司加速磋商衔接,加快推动项目落地见效,前两批次列入“白名单”的项目获得的银行授信融资金额超过了110亿元,进一步满足房地产项目融资需求。今年惠州市先后出台“惠六条”和价格指导优化等措施,一系列组合拳推动房地产市场平稳健康发展。

据统计,今年以来惠州市房地产市场交易日趋活跃,自3月以来惠州市一手住宅交易量均呈环比上涨态势,5月交易量达3425套,环比增长5.4%。

江门

新修订《江门市保障性租赁住房管理办法》出台 保租房申请人公示期缩至三日

广东建设报讯 记者蒋雯菁报道:近日,为加快江门市保障性租赁住房发展、建设和管理等工作,保障政策延续性,江门市住建局等四部门修订了《江门市保障性租赁住房管理办法》(以下简称《办法》),完善了保障性租赁住房实施工作中的有关规定。

据了解,本次主要修订的内容包括增加改造类房屋来源、调整运营期限、压减公示期、新增租金拖欠处理方式、进一步规范文字表述等方面。

为加快江门市保障性租赁住房发展,优化保障性租赁住房布局,《办法》将原来政府闲置住房改造来源由闲置棚改安置房、公租房、经适房等三类调整为四类,增加行政事业单位闲置住房。

同时,新修订的《办法》重新调

整了运营期限,将非居住存量住房改建类、闲置存量住房改造类、非居住存量土地新建类、国有建设用地新建类保障性租赁住房运营期限统一由原来的不少于8年调整为不少于6年。

为提升审批效率,增加新市民、青年人申请保障性租赁住房的便利性,公示期由原来的7个自然日压减为3个自然日,更快地满足新市民、青年人的选房入住需求。

此外,《办法》新增了有关租金拖欠处理方式的规定,明确产权单位或运营单位依合同约定可进行追缴,经起诉后仍无法收回租金或承租人死亡或依法被宣告失踪、死亡的,依据相关法律法规的规定进行坏账损失认定,涉及行政事业性国有资产的按程序审批后进行账务处理。

住房焕新补贴最高可达8万元

新会首个“以旧换新”项目来了

广东建设报讯 记者蒋雯菁报道:6月15日上午,在江门市新会区住建局指导下,江门市房地产中介服务行业协会、市房地产行业协与新会区聚龙房地产开发有限公司联合推出“住房旧换新 生活焕新颜”活动,启动仪式在新会悦和轩项目销售现场举行。

据悉,悦和轩项目是新会区首个实行住房“以旧换新”活动的示范点。为降低群众房屋置换成本,该项目设置售旧中心协助参与活动的群众出售旧房子,并提供最高可达8万元的焕新补贴,活动时间从2024年6月15日开始到2024年12月31日结束。

活动启动首日,销售现场人气爆棚,群众咨询热情高涨。据现场工作人员介绍,首日已有超200人通过线

上及电话渠道咨询相关事项,此外,现场有近50组客户来访。市民李先生表示,“以旧换新”活动加速了他置换房子的想法:“现在住的房子是二三十年的旧楼了,一直很想改善住房条件,过来现场看看,感觉优惠力度很大。”

据悉,新会区持续用好上级政策工具箱,通过落实全面取消“限售”“卖一买一”退个税等政策,进一步帮助群众“卖旧买新”。据统计,今年1-5月新会区存量房成交面积约为24.16万平方米,同比上涨1.8%。

新会区住建局副局长夏欢祥表示,近期将联合有关部门继续研究优化住房“以旧换新”服务模式,减少换房障碍,为群众提供更便利的服务,进一步激发市场交易活力。