

破解农村土地管理难题

揭阳加速农民集中式住宅试点建设

广东建设报讯 记者唐培峰报道：日前，揭阳市农民集中式住宅建设试点工作现场推进会在揭西县棉湖镇召开，加速推进全市农民集中式住宅建设试点工作，推动城乡区域协调发展取得新突破、新进展。

选取17个行政村作为先行试点

近年来，随着我国城镇化步伐的加快，农村土地问题成为社会关注的焦点。为解决农村空心化、宅基地闲置、土地利用效率低、用地布局散乱等问题，揭阳市积极响应省委“1310”具体部署，大力实施“百千万工程”，全面开展农民集中式住宅建设试点工作，探索出一条解决农村宅基

地管理难题的新路径。

揭阳市委、市政府高度重视农民集中式住宅建设试点工作，印发了《揭阳市开展农民集中式住宅建设试点工作实施方案》，并选取17个行政村作为先行试点，通过实践探索，为全市乃至全省的农村土地管理提供可复制、可推广的经验。

其中，棉湖镇上浦村作为典型示范村，其农民集中式住宅建设试点项目备受瞩目。该项目通过“三旧”改造方式，对村中3.2835公顷（约49.25亩）的存量建设用地进行改造，建设农民集中式住宅，以改善村民居住和生活条件，解决村中宅基地住房紧缺等问题。一方面，项目在无须新增建设用地指标的同时实现土地节约集约

利用，提升土地利用效率，并节约了2.9821公顷（约44.73亩）耕地指标（含水田指标），极大程度减轻项目建设压力；另一方面，项目盘活了村中低效的存量建设用地，并通过集中建设新增了520多套住房，在满足438户村民分配需求的基础上，预留了20%的住房，解决村民们未来的住宅需求。

积极破解用地瓶颈和资金问题

近年来，揭阳不断探索实践经验，服务农民集中式住房建设。一是引导各地优先使用存量建设用地，破解用地瓶颈。引导各试点村落实省关于农民集中式住宅建设利用现有建设用地、减少新增用地的政策导向，优

先选择“拆旧建新”，鼓励使用农村旧住宅、废弃宅基地、空心村等闲置建设用地，提高农村集体土地利用效率。二是探索多方筹资模式，破解资金瓶颈。鼓励试点村采取“村集体自筹+村民自筹+银行信贷”等多种方式筹集资金，积极探索金融筹资模式。目前17个试点村中已有5个拟采取贷款解决启动资金问题，占比29.4%。

揭阳市农民集中式住宅建设试点工作的全面开展，不仅解决了“无地、少地”村庄农民住房难的问题，也促进了农村宅基地管理模式的创新。这一举措不仅有助于提升农村整体面貌，改善农民生活质量，也为推动乡村振兴战略的实施提供了有力支撑。

惠州进一步发挥房地产融资协调机制作用满足合理融资需求

“白名单”项目获批融资超145亿元



惠州推动稳定房地产市场政策持续落实（图源：惠州日报）

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：记者从国家金融监督管理总局惠州监管分局（以下简称惠州金融监管分局）了解到，截至7月9日，惠州市融资协调机制已推送项目名单三批次，涉及白名单项目34个、融资需求合计超145亿元，已全部完成审批。其中涉及民企31个，占比超90%。白名单项目总数、完成审批金额均居全省前

列。

据了解，今年初以来，惠州在全省首建融资协调机制闭环管理工作指引，惠州市住房和城乡建设局、惠州金融监管分局联合印发《惠州市房地产融资协调机制闭环管理工作指引》，迅速细化和完善“白名单”项目的申报、审核、推送等流程，落实好项目“推送—反馈”工作闭环和资金“发放

—使用—偿还”管理闭环。

据惠州市住建局有关负责人介绍，惠州市目前已完成了三批次“白名单”项目推送，推送的房地产楼盘项目达到40多个。

为更好地推进解决保交房工作，惠州市制定了《惠州市切实做好保交房工作总体方案》等方案。惠州金融监管分局积极配合，完善“白名单”推送流程、预售资金监管账户和资金监管等关键环节，联合多部门对“1+4+X”工作方案逐个审议并报省工作专班，全力推动保交房攻坚、进一步发挥城市协调机制作用、存量商品房去库存、处置闲置存量土地等具体处置工作。

同时，各部门合力推动稳定房地产市场政策持续落实。惠州金融监管分局与政府有关部门联合出台属地房地产市场相关政策文件4份，并联合惠州市住建局、财政局等5个单位发布《关于进一步优化我市房地产调控政策的通知》，提出购房赠送消费券、加大公积金贷款优惠力度、取消住房限售政策、鼓励支持住房“以旧换新”活动、精准落实差别化住房信贷政策、进一步加大金融支持房地产力度等六方面政策，协力托稳市场大盘。

深圳金融监管局发声

提醒消费者理性选择新型房贷产品

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：7月17日，国家金融监督管理总局深圳监管局发布《关于理性选择贷款产品的消费提示》称，近期部分银行机构推出“气球贷”“轻松供”等新型房贷产品，加上“等额本息”“等额本金”等常见的房贷组合，为消费者提供更加灵活的住房按揭还款方式。对此，深圳金融监管局提醒广大消费者根据产品特点、结合自身需求理性作出选择。

记者了解到，“气球贷”因还款金额“前小后大”，像气球一样而得名。

此前，该产品因被用于炒房等而被监管叫停。近期，有银行再度推出此类产品，对此类产品描述为“借款人按约定的总期数（固定20年）计算每月月供，在贷款期限内分期归还贷款本息，最后一期一次性偿还剩余本金”。

深圳金融监管局表示，不同产品的还款方式不同，例如，“气球贷”是先归还贷款利息，最后一期一次性偿还本金；“先息后本”“二阶段还款”相关产品是在一定期限内只支付利息，然后按照约定偿还剩余本金和利息；而“等额本息”“等额本金”等传

统产品则是每月固定偿还相关贷款，包括贷款的本金和所产生的利息，但两者在计息方式和贷款成本上存在差异。深圳金融监管局提醒，消费者在选择贷款产品前，应认真阅读产品介绍和合同文本，充分了解产品的运作模式、还款方式、利息计算等重要内容。同时，消费者在选择产品时，应结合产品特点以及自身资金状况、偿还能力综合决策。另外，不同还款方式产生的利息数额不同，消费者可以计算对比各款产品所产生的利息成本，择优选择。

茂名分配入住公租房6342套

广东建设报讯 记者蒋雯菁报道：近年来，茂名市努力构建多样性全覆盖住房保障体系，针对住房困难群众，构建了以公租房实物配租为主和发放住房租赁补贴为辅的住房保障方式。截至今年6月，全市由政府部门管理的公共租赁住房共7588套，已分配入住6342套，在发住房租赁补贴2151户，有效缓解困难群众住房问题。

近年来，茂名市住建局结合实际，不断完善公租房管理政策，开展中心城区公租房常态化申请工作，提高办事效率，大幅缩短住房困难群众申请时间。实施住房租赁补贴“扩面提标”工作，租赁补贴发放金额由“3人以下（含3人）140元/户/月、4人以上（含4人）182元/户/月”提高到“3人以下家庭（含3人）256元/户/月、4人以上家庭（含4人）341元/户/月”，减轻了住房困难群众经济负担。此外，茂名市还出台实施相关租金减免暂行办法，对市内特殊困难群体进行租金减免，对持有伤残军人证的退伍军人实行叠加租金减免政策，进一步加大对伤残退伍军人的保障力度。目前，已累计为806户特殊困难家庭实施租金减免。

与此同时，茂名市积极发展保障性租赁住房，进一步扩大保障对象范畴，丰富住房保障方式，解决新市民、新青年住房困难问题。今年茂名市新开工的110套保障性租赁住房项目正在办理施工许可证，加快推动项目建设。

茂名市住建局相关负责人表示，下一步将结合本地住房保障需求实际情况，加快发展保障性租赁住房，不断优化住房保障结构，构建起公共租赁住房、保障性租赁住房、发放租赁补贴等多样性全覆盖的住房保障体系。在此基础上，适度发展配售型保障房，建立完善租购并举的住房制度，满足多层次住房需求。