

大力推动住房城乡建设事业全面出新出彩

广州围绕“建”“住”“防”下功夫

广东建设报讯 记者廖惠康、通讯员穗建报道:1月21日,广州市住房和城乡建设局迅速召开会议传达学习市委十一届十四次全会精神,部署贯彻落实工作。会议要求,全局上下要深入学习贯彻市委十一届十四次全会精神,进一步把思想和行动统一到习近平总书记重要讲话精神 and 重要指示批示精神上来,大力推动广州住房城乡建设事业全面出新出彩,以优异成绩庆祝建党100周年。

一是在“建”上敢担当。坚持以城市更新为重点,高效统筹推进城市更新九项重点工作,提升“三旧”改造综合效益,推动实现产城融合、职住平衡、文化传承、生态宜居、交通便捷、生活便利,加快推进白云国际机场三期、华南理工大学国际校区二

期等重大项目建设。

二是在“住”上下功夫。坚持“住有所居”目标、“房住不炒”定位,不断完善住房市场和住房保障体系,强化住房兜底保障,推动公租房可持续供给,大力发展政策性租赁住房,继续推进共有产权住房,进一步规范市场化租赁住房发展,以“绣花”功夫全面推进老旧小区微改造项目。

三是在“防”上落到位。毫不放松抓好物业小区和建设工地疫情防控,从严落实疫情防控各项措施,关心鼓励引导建筑工人在穗过年,提前谋划节后建设工地复工复产,突出抓好建设工地安全监管,及时防范化解各类隐患,把安全生产各项任务 and 防范措施落实落细。



广州传统中轴线 资料图片

广州市城中村改造合作企业引入及退出有了指引

合作企业净资产不低于50亿元

广东建设报讯 记者廖惠康报道:1月21日,广州市住房和城乡建设局发布通知,印发广州市城中村改造合作企业引入及退出指引,旨在充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,通过合作企业引入优质的产业、教育和医疗等资源,增强城市产业核心竞争力和综合服务能力,推动城市高质量发展,促进老城区焕发新活力。

引入:能力、实力等有具体要求

企业引入方面,指引要求各级政府应加强城中村改造中产业引入的前瞻性谋划,注重市、区产业规划衔接,提前做好深做实城中村改造的产业规划,引导产业聚集,指导合作企业引入高质量的产业。村集体在属地街道办事处(镇政府)指导下制定公开引入合作企业的招商文件。招商文件应对合作企业的开发能力、资金实力、产业导入、城市服务和为本地税收贡献等方面提出具体要求。

其中,合作企业所具房地产开发能

力和经验方面需满足:一是从事房地产开发经营3年以上;二是近3年房屋建筑面积累计竣工15万平方米以上;三是有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于20人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于10人,持有资格证书的专职会计人员不少于3人;工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称。

合作企业的资金实力则要求:一是企业总资产:改造范围内现状建筑面积小于60万平方米的项目,企业总资产不低于200亿元;现状建筑面积大于等于60万平方米的项目,企业总资产不低于300亿元;二是企业净资产不低于50亿元;三是企业信誉好,征信记录良好。

各级政府作为城中村改造的第一责任主体,指引要求各级政府应加强城中村改造中产业引入的前瞻性谋划,注重市、区产业规划衔接,提前做好深做实城中村改造的产业规划,引导产业聚集,指导合作企业引入高质量的产业。对于

具备突出产业布局或者产业导入能力(非房地产业),但没有相应房地产开发能力和经验的企业,可以与具备本指引该条例房地产开发能力和经验的企业组成联合体参与城中村改造竞投。

退出:包括但不限于四种情形

招商文件、合作协议和监管协议应明确合作企业违约责任和退出的情形。其中,村集体督促合作企业履行合作协议,依法推进项目的实施。对于合作企业违反合作协议符合退出条款的,经村集体依程序决策后,按合作协议启动合作企业退出程序。区政府或其指定的部门应加强对监管协议执行情况的监督,敦促合作企业依法履约。对于合作企业违反监管协议符合退出条款的,区政府或其指定的部门按监管协议启动合作企业退出程序。

招商文件、合作协议和监管协议中应明确包括但不限于四种退出情形:一是项目签订监管协议后,合作企业未按

时、足额出具银行履约保函的;二是合作企业在改造有效期内擅自终止合作协议,放弃投资建设的;三是合作企业在项目公开引入过程中,提供虚假信息骗取项目资格,经行业监管部门查证属实的;四是因人力、物力、资金不到位等合作企业原因,项目拆迁或者施工滞后约定工期2个月以上,区政府或其指定的部门对合作企业限期整改,在规定时间内仍不整改或整改未达要求的等四种情形。

合作企业与拟引入的产业企业签订引入协议,协议约定双方承担责任。指引明确规定,区政府或其指定的部门根据协议约定条款和合作企业违约的情况,可启动银行保函索赔程序,将结果通报市住房和城乡建设、规划和自然资源部门,并按照《广州市公共信用信息管理规定》(市政府令第166号)规定予以处理。合作企业退出后,改造工作尚未完成的城中村,区政府指导村集体启动新的合作企业遴选工作。退出的合作企业前期投入按照协议约定予以合理补偿。

多维度解读中国内地大宗交易市场现状展望未来发展趋势

产业园、研发办公今年将继续受追捧

广东建设报讯 记者廖惠康报道:1月20日,戴德梁行举办“2020年中国内地大宗交易市场回顾与展望线上分享会”,汇集六大区域投资精英,多维度解读中国内地大宗交易市场现状,分享各区域投资亮点,并对未来发展趋势进行展望和预测。

戴德梁行大中华区资本市场部总裁、中国资本市场部主管叶国平首先对2020市场亮点进行了回顾。叶国平表示,2020开年之初,在疫情打击下,大家普遍认为成交会非常惨淡,但从年末录得的数据来看,跌幅其实仍在合理范围,宗数方面甚至与往年持平,市场依旧稳健。

同时,叶国平也提到,2020年大宗交易市场亮点频出:“之前大火的城市更新热度依旧,仓储物流、数据中心受投资者热捧,具有产业导向及优惠政策的写字楼成投资首选,自用买家成写字楼成交主体,社区商业重新吸引到投资人的目光,‘三道红线’促使更多红黄档企业出售优

质资产,更多一线核心项目进入法拍市场,等等——这些亮点中蕴含的潜在投资机会,在2021年度值得重点跟踪、关注。”

中国资本市场部执行董事苏暉婷对2020成交大数据做了详细剖析。关于全国数据,苏暉婷表示,2020年内地大宗交易市场录得2047亿元成交,比2019年下降29%,但宗数保持在了超180宗的水平,市场活跃度不减。上海以722亿成交总额,35%市场占比稳居第一;广州则是全国唯一成交额同比逆市上扬的城市,涨幅达110%,表现亮眼。

细看到物业类型方面,办公和研发办公成交额最高,环比增幅从2019年的53%升至2020年的62%;社区商业、具有改造空间的商业、工业物流、数据中心等逐渐成为市场新热点。

华中区资本市场部主管、执行董事苏俊婷对于广州的“逆势增长”做了详细分

析:“作为一线城市中大宗交易额唯一正增长的城市,在政策压力和市场压力叠加影响下,市面上可供出售的项目数量增多,加上广州多元化产业基础支撑,疫情冲击下依旧能保证正常生产、办公活动,极大提高了投资者抗击外部风险的能力与信心。”

对于2021年市场走向,苏暉婷预测:“中长期来看,房地产具有保值特性,将是投资者首选品类;受到政策导向加持的产业园、研发办公在2021年将继续受到追捧;外资买家将于下半年重回市场,自用买家的需求将持续上涨,预计成交占比将进一步扩大。”

华南区资本市场部主管、董事陈俊儒认为2021深圳市场将持续活跃,且机会丰富。“深圳‘科技’‘创新’‘年轻’,以及友善的营商环境和政府支持,使其备受投资者关注,是在中国内地投资决不能错过的高增长市场。”

广州黄埔区成交一宗经营性用地

广东建设报讯 记者刘洁、通讯员魏颖宣报道:1月21日,广州成交1宗经营性用地,为黄埔区黄埔东路以北、龙头路以东东风化工改造项目居住地块,总用地面积约2.8万平方米,净用地面积约2.3万平方米,计算容积率建筑面积约8.4万平方米,成交总价约19.4亿元,竞建面积为12600平方米,竞得人为卓越置业集团(东莞)有限公司。

宗地位于黄埔区黄埔东路北侧、龙头路东侧、龙头山休闲乐园南侧;距地铁13号线南海神庙站、黄埔东路、广澳高速、广深沿江高速较近,周边有苗和苑、菠船生活区等住宅小区,附近有广州市第八十八中学、黄埔同仁学校、龙头山森林公园等服务设施。