

两部门联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》

# 精准支持房地产项目合理融资需求

**广东建设报讯 记者陈克正、姜兴贵报道：**1月12日，住房和城乡建设部和金融监管总局联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》（以下简称《通知》），精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

《通知》明确，发挥城市人民政府牵头协调作用，在地级及以上城市建立城市房地产融资协调机制，研判房地产市场形势和房地产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题，按照公平公正原则，综合房地产项目的开发建设情况及项目开发企

业有关情况，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，推送金融机构，做好融资支持。

《通知》要求，金融机构要按照市场化、法治化原则做好评估，对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求。对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。

《通知》强调，城市房地产融资

协调机制要加强工作统筹和信息共享，做好融资保障工作，为金融机构发放融资提供支持。要进一步压实房地产开发企业主体责任，指导房地产开发企业通过项目销售、处置存量资产、引入投资者等方式改善自身现金流，督促其合规使用信贷资金，进一步增强银企互信。

易居研究院研究总监严跃进表示，《通知》是继“金融16条”“三个不低于”后的又一项重要金融政策，核心在于首次构建“房地产与金融良性循环”的融资协调机制，即“市政府—银保监局&房管局—金融机构—

房企”的模式。在此前“50家系统房企名单”和各地“三个不低于”工作持续推进的背景下，必须加强协调，才能真正有助于促进融资工作精准有效。

去年以来，国家对于房地产市场调控“动作频繁”。除实行认房不认贷和房贷利率下调外，在去年12月召开的中央经济工作会议提出，要统筹化解房地产等风险，积极稳妥化解房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。本次建立城市房地产融资协调机制是贯彻落实中央决策部署的重要举措。

广州市批复同意城市更新、城中村改造

## 到2025年推进城市更新约130平方公里

**广东建设报讯 记者姜兴贵、唐培峰报道：**近日，广州市人民政府批复同意《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）》（以下简称《专项规划》）。

**分区分类施策 强化生态历史保护**

根据批复，广州市规划和自然资源局将按照《专项规划》确定的目标和时序，分区引导、分类施策，积极稳步高质量推进广州城市更新、城中村改造，落实城市发展战略，持续优化城市结构，推动经济社会发展。

同时，强化广州市城市更新、城中村改造中的生态环境修复和历史文化保护，切实消除安全风险隐患，完善市政交通及公共服务设施建设，加强保障性住房配置，改善人居环境，提升城

市空间品质，推进社会综合治理。

此外，还将强化规划实施管理，确保《专项规划》策略措施落实到位。坚持有为政府、有效市场，强化政府对土地开发一级市场的管理，用好足土地政策，成片连片实施更新改造，提升社会效益、环境效益、经济效益。

**有序稳步推进 统筹用地资源配置**

据悉，《专项规划》于2023年10月经广州市规划委员会审议通过。根据《专项规划》，广州将统筹新增用地与存量用地资源配置，规划至2025年，累计推进城市更新约130平方公里（含城中村改造70平方公里）；至2030年，累计推进城市更新约230平方公里（含城中村改造120平方公里）；至2035年，累计推进城市更

新约300平方公里（含城中村改造155平方公里），通过微改造、混合改造、全面改造多种方式并举，推动低效存量土地的盘活再利用。

《专项规划》明确，至2035年广州拟推进的旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目291个。鼓励未纳入全面改造和混合改造的旧村庄（城中村）以及老旧城区推进微改造，鼓励城镇开发边界以外地区推进乡村整治提升。《专项规划》还推动广州存量工业用地集聚化、园区化发展。

《专项规划》还明确项目正负面清单，优先推进涉及“十四五”规划近期发展重点、历史文化保护、战略发展区域、重点功能片区、枢纽门户、交通干道等的城市更新项目，定时间表、路线图，按2025、2030、2035年度明确项目推进时序安排，避免短时间内大拆大建和“运动式”更新。

## 龙岗保障性住房筹建完成104%

**广东建设报讯 记者姜兴贵，通讯员唐永国、王思宇报道：**记者近日从深圳市龙岗区住建局获悉，过去一年，该局聚焦“经济增长、住有宜居、民生安全、绿色发展”，全力开展“5+5+7”重点任务攻坚，建设筹集保障性住房26619套，完成率达104%，实现既有住宅加装电梯量全市第一。

2023年，龙岗区谋划制定住建领域“5+5+7”重点任务，全面开展建筑产业生态智谷、工程质量安全、房地产等5类难点专项攻坚，围绕5项市对区考核、7项区重点任务攻坚，通过实施挂图作战，每周督办，提质增效。龙岗区住建局会同规划、更新、土整及街道等有关部门，梳理全区用地情况，科学精准施策，采取有力措施加大保障性住房筹建力度。

值得一提的是，在推动筹建保障性租赁住房的过程中，龙岗区坚持“以需定建”，深入开展龙岗区重点产业片区住房供需研究。一方面，将保障性住房规划建设与龙岗区产业布局科学紧密结合，让保障性住房“跟着产业园区走、跟着大型机构走、跟着轨道交通走、跟着盘活资源走”，有效保障住房精准供给，高效推进保障性住房建设工作。另一方面，科学预测重点产业片区保障性住房需求及供给潜力，精准制定住房筹集建设指引，对标人才“住有所居”需求，以支撑龙岗区产业高质量发展。

据龙岗区住建局负责人介绍，龙岗区突出多层次、全覆盖，针对工薪阶层和专业人才等各类群体，不断广开住房筹建渠道，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系。通过“组合拳”施策，龙岗区2023年已建设筹集保障性住房超2.6万套，完成率为104%；竣工保障性住房1286套，完成率为122.3%；已新增供应保障性住房1.1万套，完成率为137%。

此外，龙岗区住建局还积极承接落实《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》等政策，已梳理出2宗国有未出让用地，用于建设配售型保障性住房1563套，为解决工薪阶层群体住房难题开辟了“新思路”。

广州举行首批配售型保障性住房开工仪式

## 今年拟筹建配售型保障房至少1万套

**广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员穗建报道：**1月13日，广州市在黄埔区知识城何棠下举行首批配售型保障性住房开工仪式。

该项目位于中新广州知识城何棠下旧村改造范围内，占地面积约4000平方米，地处黄埔区中新广州知识城九龙湖核心地段，周边教育、交通、医疗等配套较为完善，预计2026年5月完成建设，建成后可供应房源超200套。

据了解，配售型保障性住房是国家新一轮保障性住房建设重点拓展的新路子，按保本微利原则配售，一个家庭只能购买一套，实施严格的封闭管理，不得上市交易，与商品房市场隔离，最终实现政府保障基本需求、市场满足多层次住房需求，建立租购并举的住房制度。

记者了解到，广州市高度重视住房保障工作，住房保障覆盖面从户籍低收入家庭逐步扩大到中等偏下收入家庭，向新市民和人才延伸。截至2023年12月底，广州市共筹建保障性安居工程住房近36万套，累计发放租



项目效果图

赁补贴8万多户，全市累计保障近120万人，基本做到应保尽保；“十四五”期间已筹集保障性租赁住房近38万套。

为贯彻落实国家和省有关决策部署，广州市加快建立健全以配租型保障性住房（公共租赁住房、保障性租赁住房）和配售型保障性住房为主的住房保障体系，补齐保障性住房建设短板，提高保障性住房在住房供给中

的比例，在城中村改造中筹建配售型保障房，统筹解决城市户籍人口和引进人才住房困难问题。

据悉，2024年广州市计划筹建配售型保障性住房不少于1万套，共涉及12个项目，其中新开工项目8个，通过存量房源转化4个项目；筹集保障性租赁住房不少于10万套，发放住房租赁补贴不少于1.8万户。