

入库项目 162 个、按一定比例建保障房 城中村改造迎来新进展

据新华社报道,超大特大城市正积极稳步推进城中村改造,住房和城乡建设部城中村改造信息系统投入运行两个月以来,已入库城中村改造项目 162 个。此外,该报道还涉及城中村改造的资金来源以及产业型城中村如何改等内容。

镜鉴咨询创始人张宏伟表示,这说明特大城市的城中村改造政策已经开始落地,并且已有首批项目开始执行,这意味着后续符合特大城市标准的城市,将按照各自城市旧改特点,逐渐拉开城中村改造项目的框架。



城中村改造信息系统运行两个月,入库项目 162 个

自今年 7 月 21 日国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》,城中村改造大幕拉开。

此后,一系列关于城中村改造的部署展开。7 月 28 日,超大特大城市积极稳步推进城中村改造工作部署电视电话会议在北京召开。

9 月 5 日,为落实党中央、国务院在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的工作部署,自然资源部印发《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》,在北京等 43 个城市开展,创新举措涉及收储机制、征收补偿办法激励政策、容积率奖励等。

如今距离大幕拉开两个月有余,城中村改造进展如何?据新华社从住房和城乡建设部了解到的消息,自 7 月份会议后,各地正按照部署,扎实开展配套政策制定、摸清城中村底数、编制改造项目方案等工作,住房和城乡建设部城中村改造信息系统投入运行两个月以来,已入库城中村改造项目 162 个。

城中村改造与保障房建设相结合成为亮点

城中村如何改?在涉及产业聚集的城中村改造方面,新华社报道指出,将做好产业搬迁和转型升级,在摸清城中村产业状况的基础上,城市政府将安排好产业转移承接园区,发挥龙头企业示范带动作用,先行有序疏解集聚产业。

李宇嘉说,除了一些有安全隐患、淘汰落后产业的城中村外,其他的城中村产业应该以保留和就地升级为主。不仅因为城中村的产业能够解决就业,更重要的是城中村是吸纳就业的“海绵垫”和缓冲器。在当前就业比较严峻的情况下,城中村以其灵活性、可变性、低成本,较好地解决了外来人口和年轻人的就业问题。

此外,城中村改造将与保障性住房建设相结合,各地城中村改造土地除安

置房外的住宅用地及其建筑规模,原则上应当按一定比例建设保障性住房。

“实现规模化的统一改造,统一租赁,对于解决外来人口、新市民等的居住问题创造了条件,助力解决超大特大城市‘住房难’问题。”诸葛数据研究中心高级分析师陈雷说。

易居研究院研究总监严跃进认为,城中村改造中的房地产结构变化是非常关键的一条。过去的组合是“商品房+安置房”,而现在可能会增加保障性住房,这里或包括共有产权住房和保障性租赁住房等。应该说,这使得城中村改造工作具有较大创新性,也更好地把年轻人等资源导入,有助于城中村改造焕然一新。

李宇嘉表示,城中村改造与保障性住房相结合,是这一轮改造的亮

点。其包含了三个方面,一是改造出来的地块,要留足保障性住房建设的空间;二是村民安置房,满足村民多于出租屋经营模式的惯性需求,多安置一些空闲的中小户型住房,统租发展保障性租赁住房;三是留存下来的城中村存量住房,经过品质提升后吸引长租公寓企业来运营。

“总体来看,城中村改造是实现城市高质量发展的重要载体。但是,过去城中村改造以拆除重建为主,是靠房地产来买单的,模式比较简单。现在新一轮城中村改造,资金平衡是关键,需要统筹各方,要在规划、用地、法律方面做政策和制度创新,还需要动员各方力量,比如基层部门,特别是要激发村民‘我要改’而不是‘要我改’的动力。”李宇嘉说。

机构研报称,结合当前广东、上海推动的城中村改造情况以及政策层表态,预计本轮“城中村改造”的资金来源中,社会资本是重要主体,地方财政资金发挥杠杆作用。同时,地方专项债、政策性金融机构信贷放量均是未来可能的政策空间。

此外,在政府层面,符合条件的城中村改造项目纳入专项债支持范围。

与上轮“棚改”资金主要来自政策性金融支持有明显不同的是,超大特大城市的城中村改造,社会资本被提到重要位置。

机构研报称,结合当前广东、上海推动的城中村改造情况以及政策层表态,预计本轮“城中村改造”的资金来源中,社会资本是重要主体,地方财政资金发挥杠杆作用。同时,地方专项债、政策性金融机构信贷放量均是未来可能的政策空间。

此外,在政府层面,符合条件的城中村改造项目纳入专项债支持范围。

与上轮“棚改”资金主要来自政策性金融支持有明显不同的是,超大特大城市的城中村改造,社会资本被提到重要位置。

机构研报称,结合当前广东、上海推动的城中村改造情况以及政策层表态,预计本轮“城中村改造”的资金来源中,社会资本是重要主体,地方财政资金发挥杠杆作用。同时,地方专项债、政策性金融机构信贷放量均是未来可能的政策空间。

(新京报)

国家统计局： 1-9 月份商品房 销售面积 同比下降 7.5%

国家统计局网站 18 日发布 1-9 月份全国房地产市场基本情况。

一、房地产开发投资完成情况

1-9 月份,全国房地产开发投资 87269 亿元,同比下降 9.1%(按可比口径计算);其中,住宅投资 66279 亿元,下降 8.4%。

1-9 月份,房地产开发企业房屋施工面积 815688 万平方米,同比下降 7.1%。其中,住宅施工面积 574250 万平方米,下降 7.4%。房屋新开工面积 72123 万平方米,下降 23.4%。其中,住宅新开工面积 52512 万平方米,下降 23.9%。房屋竣工面积 48705 万平方米,增长 19.8%。其中,住宅竣工面积 35319 万平方米,增长 20.1%。

二、商品房销售和待售情况

1-9 月份,商品房销售面积 84806 万平方米,同比下降 7.5%,其中住宅销售面积下降 6.3%。商品房销售额 89070 亿元,下降 4.6%,其中住宅销售额下降 3.2%。

9 月末,商品房待售面积 64537 万平方米,同比增长 18.3%。其中,住宅待售面积增长 19.7%。

三、房地产开发企业到位资金情况

1-9 月份,房地产开发企业到位资金 98067 亿元,同比下降 13.5%。其中,国内贷款 12100 亿元,下降 11.1%;利用外资 36 亿元,下降 40.0%;自筹资金 31252 亿元,下降 21.8%;定金及预收款 33631 亿元,下降 9.6%;个人按揭贷款 17028 亿元,下降 6.9%。

四、房地产开发景气指数

9 月份,房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为 93.44。(中国新闻网)

将建立政府与村民、社会力量改造资金共担机制

钱从哪来?这是城中村改造的重要课题。7 月 21 日的国务院常务会议审议文件曾表态,强调“多渠道筹措改造资金”“鼓励和支持民间资本参与”。

此次,新华社报道指出,坚持多渠道筹措改造资金,既可以由城市政府筹措资金,也可以引入社会资金,银行业金融机构将给予政策性和商业性贷款支持。城市政府对城中村改造负主体责任,统筹市域内改造资金安排,做到改造资金市域内综合平衡、动态平衡;对于整治提升类的城中村改造项目,将建立政府与村民、社会力量改造资金共担机制。

李宇嘉说,这里面提到了“统筹”

“平衡”。城中村是碎片化城市规划的结果,如果能将城中村与周边其他国有土地整合起来改造,就能够将碎片化的土地整合起来,从而实现土地价值最大化,还能够以肥补瘦,以丰补歉,实现资金平衡。而在资金方面提出城市政府负主责,主要目的就是希望政府能够在区域统筹、成片改造方面能够攻坚克难,做统一的部署和实施落地。

在资金来源的进展方面,今年 9 月份央行季度例会上曾强调,加大对“城中村改造”和“保障性住房建设”的金融支持。同月,有媒体报道称,银行融资方面也有支持措施,即设立