

多地抢抓落实城中村改造货币化安置 资金支持力度有望再加码

证券时报记者 张达

作为一系列促进房地产市场止跌回稳“组合拳”的增量政策之一,以货币化安置等方式新增实施100万套城中村和危旧房改造政策的落地进展备受关注。证券时报记者近日多方采访了解到,苏州、宁波、青岛、合肥等多地正抢抓政策机遇,研究策划申报项目,谋划新增专项借款授信额度,制定改造方案和安置政策,部分

原本打算2025年实物安置的项目也将调整为货币化安置。

接受证券时报记者采访的专家认为,城中村改造兼具民生改善和经济拉动双重效应,改造的诸多困难中资金问题最为突出,这就需要进一步加大财政与金融政策支持力度。预计2025年财政和货币政策支持力度或加大,城中村改造将提速,完成100万套货币化安置或将新增拉动约2亿平方米商品房去化。

1 专项借款明确支持货币化安置

城中村改造是一个复杂的系统工程,资金需求量大,近年来,中央出台了多项支持政策,助力地方解决资金筹措难题。

2023年7月,国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳妥推进城中村改造的指导意见》,城中村改造顶层设计方案落地。2023年12月,住房城乡建设部、财政部等四部门联合印发通知,明确了城中村改造专项借款这一支持政策,对35个超大特大城市城中村改造项目提供资金支持。

2024年1月底,全国首批城中村改造专项借款在多个城市投放落地,资金专项用于项目前期准备、征收补偿、安置房及其配套设施建设等工作。截至2024年3月14日,农业发展银行累计投放城中村改造专项借款567.46亿元,签订借款合同累计金额4948.67亿元,惠及村(居)民29.8万户,建设安置房54.8万套。截至2024年5月27日,国家开发银行发放城中村改造专项借款1002.47亿元,涉及北京、上海、广州、武汉等34个城市的376个项目,支持建设安置房100万套,惠及村(居)民53万户。

2024年10月17日,住建部部长倪虹在国新办新闻发布会上提出促进房地产

市场止跌回稳的两个增量政策,其中之一是通过货币化安置等方式新增100万套城中村改造和危旧房改造,支持资金来源包括专项借款、地方政府专项债、税费优惠、商业贷款等。2024年11月14日,住房城乡建设部、财政部联合发文部署落实城中村改造工作,并将政策支持范围从35个城市扩大到了全国所有地级市。

证券时报记者从知情人士处了解到,此前城中村改造专项借款主要用于支持新建实物安置,2024年6月以来,专项借款支持政策有所调整,各地可以结合当地实际,如果有货币化安置需求,专项借款也可以支持货币化安置。“采用实物安置的方式,房子建起来一般需要三年左右的工期。如果采用货币化安置,老百姓马上就能去选择合适的房子,减少在外过渡,安置周期比原来实物安置方式大大缩短。”

上述知情人士告诉证券时报记者,原来因库存较多,想通过货币化安置去改造的地方,可能受限于资金的支持力度,现在中央的支持政策明确支持货币化安置的改造方式,专项借款提供了资金保障,并且是政策支持城市扩围、货币化安置组合发力,地方更有积极性,也更有能力推动去库存。



青岛某城中村改造前



苏州某城中村居民在房产超市使用房票选房签合同 本版供图:受访对象

2 多地抢抓机遇研究落实政策

随着专项借款可以用于支持货币化安置,证券时报记者多方采访了解到,当前多地抢抓政策机遇研究落实,谋划新增专项借款授信额度,制定改造方案和安置政策。

2024年11月5日,苏州市召开城中村改造工作推进会,要求全力抢抓政策机遇,主动策划申报项目,要充分利用政策资金,积极落实购买存量房安置和房票安置,加快推进城中村改造。证券时报记者从苏州市城中村改造专班获悉,原来专项借款只支持实物安置时,征迁速度比较慢,专项借款可以支持货币化安置后,征迁速度明显提升。苏州2024年申报了33个专项借款支持项目,计划申请中央专项借款672亿元,涉及安置房超过2.7万套,将主要采取房票的形式予以货币化安置。

宁波城中村改造货币化安置推进较早,前期房票安置推行力度较大的奉化区成效明显。“有了中央专项借款的支持,相当于外部的‘血液’更多了,特别是在目前的经济形势,切实解决了当前房地产市场重大转变后城中村改造经费不足的问题。”宁波市城市更新和城中村改造办副主任钱雪华对记者说,新政落地后,宁波抢抓政策机遇,制定城中村改造工作方案,2025年谋划项目涉及2.6万户,计划申报城中村改造专项借款授信额度超过200亿元。他还介绍,宁波近期出台了新的房票政策,选择房票安置的市民可获得购房奖励等额外补助。

青岛城中村改造同样推进较早,不过之前以新建项目安置为主。青岛市住建局城中村改造有关负责人告诉记者,与新建项目安置相比,货币化安置能够缩短群众过渡周期。新政出台之前,青岛市已经发文开始推动货币化安置政策,目前已实现约23万平方米的货币化安置,快速实现居民搬进新房。新政出台后,青岛市根据不同区域、不同类型、不同居民需求,制定了差异化的改造方案和安置政策。

“我们正在研究两项工作:一是对于个别还存在尾户征迁难度较大的项目,计划通过调整安置方案,减少实物建设,采用购买部分商品房安置方式保障绝大部

■ 2024年,城中村改造扩围至300多个城市,实施城中村改造项目1790个,建设筹集安置住房161.7万套,改造城市危旧房7.4万套(间)。



苏州某城中村改造前

分居民早日回迁。二是积极响应新政策,对后续计划启动的项目引导采取货币化安置与合理新建相结合等方式,形成多元化改造路径。”青岛上述负责人对证券时报记者说,目前计划2025年新启动的项目基本采用货币化安置与合理新建相结合,个别项目已全部采用货币化安置。

合肥也在全面落实新政,拓展补偿安置方式。合肥市城乡建设局城市更新处有关负责人告诉记者,除了扎实推动2024年已启动项目持续实施,合肥还新谋划9个城中村改造项目,涉及35个城中村、1.75万户、392万平方米房屋,总投资约488亿元。同时,根据住房城乡建设部要求,合肥制定了2025年城中村改造计划,全市已实施和计划新增实施城中村改造项目28个,全年计划完成改造居民1.5万户,完成投资194亿元。

3 改造项目实操中问题待解

记者在采访中还了解到,在政策的有力支持下,尽管各地在积极推进城中村改造货币化安置,但是在实操过程中,不同地区也面临着一些问题和挑战,需要平衡好各方的诉求。

对于宁波城中村改造中遇到的问题,钱雪华透露,目前,城中村改造主要资金来源是专项借款,虽然新政将支持范围扩大到所有地级市,但是县级项目还不能申请专项借款。如宁波市余姚市和慈溪市,经济实力超过宁波市的部分区,也有改造需求,建议国家能支持这类经济发展情况良好、GDP较高、财政承受能力较强、人口规模较大的县级市申报城中村改造计划并申请专项借款。

“另外,城中村改造专项借款的贷款年限一般是5年,借款时间偏短。”钱雪华说,如果是房票安置,从拆迁启动到签约

拿到钱,最快可能需要一年半时间。如果涉及安置房建设,最快也得两年半建完,土地拆完到净地出让一般需要半年时间,等到土地拍卖用于资金平衡还需要一定时间,5年期限可能有点紧张。建议国家能将专项借款项目贷款年限分类适当延长,如改造后土地用于房地产开发的,贷款期限不得超过8年;改造后土地用于非房地产开发项目的,贷款期限不得超过15年。

除了希望进一步加大政策支持力度,部分城市也面临一些挑战,如有些城市的在建项目年初已跟老百姓签订协议拟进行实物安置,进展快的项目已完成招标,货币化安置支持政策出台后,有的老百姓提出货币化安置购买需求,这就面临之前的合同如何履约、如何平衡好各方诉求的客观问题。

4 2025年资金支持力度有望再加码

在专项借款的支持下,各地城中村改造进展加快。近日召开的全国住房城乡建设工作会议指出,2024年,城中村改造扩围至300多个城市,实施城中村改造项目1790个,建设筹集安置住房161.7万套,改造城市危旧房7.4万套(间)。

“加力实施城中村和危旧房改造”已经成为2025年“持续用力推动房地产市场止跌回稳”的重要工作之一。继中央经济工作会议后,全国住房城乡建设工作会议进一步明确2025年“加力”方向,即推进货币化安置,在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模,消除安全隐患,改善居住条件。对群众改造意愿强烈、条件比较成熟的项目重点支持。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬对记者表示,城中村改造的诸多困难中资金问题最为突出,这就需要进一步加大财政与金融政策支持力度。

虞晓芬提出三点建议:一是在当前房地产市场仍处于调整背景下,各地政府财政比较困难,城中村改造的资金平衡能力减弱,建议中央财政进一步加大

财政补助力度;二是建议进一步降低专项借款财务利率、延长贷款期限,减轻地方政府推进城中村改造的经济压力;三是各地应严格落实“一项目两方案”,建议国家通过文件明确专项借款不计入到地方隐性债务考核总指标,单独列计,以消除一些地方政府不敢借专项借款、担心计入地方债务总额可能影响地方官员考核的顾虑,加快推进城中村改造。

“城中村改造兼具民生改善和经济拉动双重效应,2025年财政和货币政策的支持力度可能会加大。”国海证券首席经济学家夏磊对记者说。其中,在货币政策方面,夏磊表示,2025年开发性、政策性金融机构城中村改造专项借款等支持政策有望继续加码,叠加对商业银行城中村改造贷款的带动和引导作用,有助于为各阶段项目建设提供稳定的资金来源。

“城中村改造是影响2025年房地产市场核心变量,2025年城中村改造将提速,预计完成100万套货币化安置将新增拉动约2亿平方米商品房去化。”夏磊说。

券商投行业务质量评价结果出炉 11家评级获评A类

证券时报记者 程丹 许盛

中国证券业协会近日发布的《2024年证券公司投行业务质量评价结果》显示,共有11家券商获评A类,华泰联合、中信证券连续三年为A类。同时,有66家券商获评B类,19家获评C类。

债券业务执业质量评价结果和财务顾问业务执业质量评价结果同步公布。2023年开展债券承销与受托管理业务的96家证券公司中,A类17家,B类60家,C类19家。开展财务顾问业务的37家证券公司中,A类6家,B类24家,C类7家。

执业质量评价是激励约束证券公司提升投行业务执业水平的重要方式,“发榜”结果备受市场关注。从评价对象来看,本次参评券商包括2023年1月1日至12月31日开展股票保荐、债券承销,并购重组财务顾问和全国股转公司(北交所)相关投行业务的96家证券公司,仅开展持续督导业务的证券公司未纳入评价范围。

具体来看,96家券商中有11家获评A类,占比约为11%,和往年基本持平。分别是财信证券、长城证券、东方证券、国泰君安、海通证券、华泰联合、申万宏源、招商证券、中泰证券、中信证券和中邮证券。

B类券商占比近七成,中金公司、广发证券、中信建投、平安证券、华鑫证券等在列。

C类券商占比近两成,19家券商包括川财证券、东北证券、东莞证券、东兴证券、国都证券、国融证券、红塔证券、华宝证券、华创证券、华金证券、华龙证券、华西证券、华兴证券、民生证券、瑞信证券(中国)、瑞银证券、万和证券、银河证券、浙商证券等。

“上述类别的划分主要反映参评证券公司股票保荐、债券承销,并购重组财务顾问和股转公司(北交所)等四类投行业务执业质量、内控制度建设与执行及服务高水平科技自立自强等情况的相对水平,不涉及对证券公司资信状况和业务资格的评价。”中国证券业协会表示。

和2023年评价结果对比来看,有17家券商的名次有提高。

具体来看,东方证券、国泰君安、海通证券、申万宏源、招商证券等7家券商均从B类跃升至A类。国盛证券、金圆统一、开源证券、山西证券、西部证券、西南证券、甬兴证券、中山证券、中天国富和中原证券均从C类升至B类。

有进步者就有退步者。浙商证券名次连下2类,从A类跌至C类;第一创业承销保荐、天元证券、南京证券、申港证券、湘财证券、信达证券、中金公司均从A类跌至B类;东莞证券、东兴证券、华宝证券、华龙证券、华兴证券、瑞信证券(中国)、瑞银证券、万和证券、银河证券从B类跌至C类。

根据现行《证券公司投行业务质量评价办法》,参与评价的证券公司存在重大负面事项的,如评价期内证券公司及相关责任主体因投行业务违法违规被追究刑事责任、被中国证监会或其他金融监管部门行政处罚、存在严重损害投资者利益或社会公共利益情形,或者证券公司被中国证监会暂停、撤销业务资格的,评价分类不得确定为A类。

又如评价期内证券公司因投行业务被中国证监会立案调查,或发行人、上市公司因投行业务被中国证监会行政处罚、立案调查,且其违法违规或涉嫌违法违规的行为与证券公司构成重大关联的,证券公司评价分类不得确定为A类。

招商证券相关负责人指出,只有高标准、严要求,建立长效机制,将风控制度做实做细,建好防火墙,严防业务风险,才能获得高质量发展。具体来看,一是响应国家号召,积极筛选出代表新质生产力和金融“五篇大文章”的优质项目,比如近期我们推动了国产数据库领先企业达梦数据在科创板上市;二是要强化投行全过程管控机制,构建并完善投行业务执业质量的过程考评机制,强化金融科技运用,创新内控及尽调手段,充分排查项目潜在风险;三是强化投行文化建设,提升投行人员队伍执业能力和合规意识,守住道德底线、合规底线、专业底线和执业底线。

“从评价结果看,总体客观反映了各公司执业质量,符合市场预期。”中国证券业协会表示,下一步将及时总结评价实践经验,根据监管部门和会员单位的意见建议,进一步研究优化评价指标,进一步加强各类业务评价之间的统筹协调,更好发挥投行业务质量评价机制的激励约束作用,促进证券公司更好发挥“看门人”作用,不断提升投行业务执业质量,推动资本市场高质量发展。

<<上接A1版

提高上市公司破产重整质效 优化证券市场资源配置

要求当事人向人民法院、证监会提供的材料与已披露的信息保持一致。重整各方应当遵守关于内幕信息知情人登记及内幕交易防控的要求。管理人成员存在或者涉嫌存在内幕交易行为的,人民法院应当及时撤换。完善上市公司破产重整案件的管辖标准,要求申请人提交(预)重整申请时,上市公司住所地应当在被申请法院辖区内连续存续1年以上。明确重整计划应当载明明确、清晰、合理的执行标准;重整计划未执行完毕的,管理人监督期限相应延长。

证监会同步起草配套规则《上市公司监管指引第11号——上市公司破产重整相关事项》并向社会公开征求意见。《指引》细化了证券监管相关核心事项,明确重整投资人获得股份的价格不得低于市场参考价的50%,资本公积转增比例不得超过每十股转增十五股,规定获得公司控制权的重整投资人持股期限不得少于36个月,其他重整投资人持股期限不得少于12个月。

长期以来,破产重整在化解上市公司风险、提高上市公司质量、维护社会稳定等方面发挥着重要作用。2007年《企业破产法》实施以来,共有100多家上市公司实施完成破产重整,近年每年实施破产重整的上市公司家数稳定在十余家。重整完成后,多数公司重获新生,偿债风险明显化解,控制权实现平稳交接,亏损资产得以剥离。

证监会表示,本次新规是在对近年来上市公司重整案件的审理情况进行总结、梳理、讨论的基础上,就进一步完善和统一规则适用,切实审理好上市公司破产重整案件相关问题取得共识,有利于更好发挥破产重整积极作用,拯救具有重整价值和前景的上市公司,化解风险并维护资本市场稳定,进一步提高上市公司质量,切实保护上市公司债权人和广大投资者,特别是中小投资者的合法权益。