



两部门发文，城中村改造货币化安置或将提速

11月15日，中国建设报报道，为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，住房城乡建设部、财政部近日联合印发通知，部署各地加快落实增量政策措施要求，进一步做好城中村改造工作，推动符合条件的项目尽快启动实施。

【中指观点】

10月17日，住建部倪虹部长在新闻发布会上明确了房地产政策“组合拳”，其中一个亮点就是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造，本次政策是对“组合拳”的具体落实，也是本周继自然资源部发文鼓励地方利用专项债回收收购存量闲置土地、三部门发布多项减税政策之后，第三个楼市政策，可见，监管部门正在加速落地稳地产政策，多项政策叠加有利于形成合力，给市场提供可持续修复的动力。

本次《通知》主要包括三个方面，第一是扩大城中村改造政策支持范围，第二是推进城中村改造货币化安置，第三，将城中村改造作为城市更新的重要内容有力有序有效推进，具体来看：

1、城市范围扩大至地级及以上城市，100万套改造计划有望加速落地

城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，本次继续扩围至近300个地级及以上城市，城市数量明显增加。10.17住建部提到仅在35个大城市城中村改造规模170万套，全国需要改造的危旧房50万套，本次城市扩围后，满足改造条件的城中村项目将更多，有望加快推动新增100万套城中村改造和危旧房改造落地，对市场需求的带动也有望更快体现出来。

2、稳妥推进货币化安置，有望为市场提供更多新增住房需求

本次通知强调，各地要结合当地房地产市场形势，统筹考虑商品房的存量和增量，从实际出发，稳妥推进城中村改造货币化安置，城市危旧房改造可参照执行。推动货币化安置有利于待安置居民灵活选择满足自身需求的住房，并缩短过渡时间，同时也有助于促进市场加速消化现有库存。如果货币化安置与房票政策结合，或将进一步提升相关政策在消化存量商品房上的效果。

根据中指研究院测算，若按套均100平米计算，货币化安置100万套城中村和危旧房可带动约1亿平米住宅销售，对市场总量的贡献约为10%左右，这部分需求进入市场，有



利于推动市场交易活跃度提升。100 万套改造体量中部分需求有望在今年年底和 2025 年转化为实际销售，对新房销售将形成实质性带动。从改造体量上看，未来也存在进一步增加的空间。

另外，近期广东省首笔城中村改造专项借款用于购买安置房已经落地广州，国家开发银行、农业发展银行将陆续向项目发放首期 2.5 亿元专项借款；佛山南海区一城中村改造项目也于近日签订安置房回购协议，两家政策性银行将于近期发放购买安置房专项借款 11.9 亿元。城中村改造专项借款与购买存量商品房作为安置房结合，将进一步加速城中村改造推进节奏。

3、将城中村改造作为城市更新的重要内容有力有序有效推进

当前城市更新已经上升为国家战略层面，我国住房发展进入存量体质增效的重要阶段，城市发展也进入城市更新的重要时期，城中村改造是城市更新的重要内容，有力有序有效推进城中村改造，有助于推动城市高质量发展，也有助于进一步释放城镇化发展潜力。

《通知》明确要求各地要落实好城中村改造财税、土地、金融等支持政策，严格落实“一项目两方案”，即每个项目都要制定完备的征收补偿方案、资金平衡方案等，各项政策若能落地落实，将有助于切实维护群众合法权益，避免新增地方政府债务风险，也能高效推动城中村改造进程。

附表：

表：2014 年至今棚改、城中村改造主要政策

时间	具体措施
2014	央行创设抵押补充贷款（PSL）货币政策工具，以加大对棚户区改造的信贷支持力度，部分解决了棚改货币化的资金问题。
2015	首次把城市危房改造纳入棚改政策范围，6 月《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，确立棚改 3 年行动计划目标 住建部、国开行关于进一步推进棚改货币化安置的通知： 各地区棚改货币化安置目标原则上不低于 50% ，国家开发银行对商品住宅库存量大、消化周期长的市、县，将从严控制对新建棚改安置住房项目的贷款支持；对实行货币化安置的棚改项目，国家开发银行将加大贷款支持力度。
2017	5 月国务院召开政策吹风会， 确定今后三年棚改目标任务 1500 万套。
2017	住建部会同发改委、财政部等六部委联合印发的关于申报 2018 年棚户区改造计划任务的通知： 商品住宅消化周期在 15 个月以下的市县，应控制棚改货币化安置比例，更多采取新建安置房的方式。 住建部会同开发银行、农业发展银行印发的关于进一步加强棚户区改造项目和资金管理的通知： 对商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，仍主要采取货币化安置的 2018 年新开工棚改项目，开发银行、农业发展银行棚改专项贷款不予支持。
2018	住建部在媒体吹风会： 要因地制宜推进棚改货币化安置，商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，应有针对性地及时调整棚改安置政策。
2019	2019 年棚改计划调整为 285 万套，规模大幅缩减。 中共中央办公厅、国务院办公厅联合发布《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（以下简称 33 号文），规范了专项债的适用范围， 随后 9 月 4 日国常会决议进一步细化了专项债禁止适用的范围，房地产及土地类被纳入其中，也相当于将棚改排除出了专项债项目序列。 此后 2020 年 4 月财政部再次调整了专项债适用范围，棚改依然被排除在外。



时间	具体措施
2023	7月28日，国常会审议通过《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》，其中指出：对符合条件的城中村改造项目，中央通过现有渠道适当给予补助。 将符合条件的城中村改造项目纳入地方政府专项债券支持范围。设立城中村改造专项借款。 鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款，专款专用、封闭管理。符合条件的城中村改造项目适用现行棚户区改造有关税费支持政策。 具备条件的城区常住人口300万以上的大城市，可参照本意见执行。
2024	1月，据报道，纳入城中村改造的城市扩围， 由城区常住人口超过300万的城市扩围至省会城市或城区常住人口超过200万的城市。 按照相关指标推算，纳入城中村改造的城市将由35个扩大至52个。
	10月，促进房地产市场平稳健康发展有关情况发布会中，住建部部长倪虹指出， 通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。 城中村安全隐患多、居住环境差，群众改造意愿迫切。据有关调查，仅在全国35个大城市，需要改造的城中村就有170万套，那么从全国其他城市来看，这个量还会很大，也可以说，其他城市也有改造的需求。全国城市需要改造的危旧房，我们也做了一个调查，有50万套。这次提出的新增实施100万套，主要是对条件比较成熟、通过加大政策支持力度可以提前干的项目，我们就可以提前干、抓紧干。这次主要采取货币化安置的方式，更有利于群众根据自己的意愿和需要来选择合适的房子，减少或者不用在外过渡，能够直接搬入新居。同时，也有利于消化存量商品房。
	11月，住房和城乡建设部、财政部联合印发通知部署各地进一步做好城中村改造工作，通知指出： 1、扩大城中村改造政策支持范围，进一步扩大到了近300个地级及以上城市。 符合条件的城中村改造项目均可以获得政策支持： 纳入地方政府专项债券支持范围，开发性、政策性金融机构提供城中村改造专项借款，适用有关税费优惠政策，鼓励商业银行按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款等， 确保项目顺利推进。 2、推进城中村改造货币化安置， 各地要结合当地房地产市场形势，统筹考虑商品房的存量和增量，从实际出发， 稳妥推进城中村改造货币化安置， 城市危旧房改造可参照执行。

资料来源：政府网，中指研究院综合整理



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

总部联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：400-630-6618

武汉 地址：湖北省武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼19层
邮编：430013
电话：400-630-6618

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：400-630-6618

苏州 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905729

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80167420

宁波 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：400-630-6618

广州 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903
邮编：510308
电话：400-630-6618

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心26层
邮编：410000
电话：0731-89946368

深圳 地址：广东省深圳市南山区粤海街道文心五路天威有线信息传输大厦
20层2001单元
邮编：518040
电话：0755-26920657

郑州 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-82775560

西安 地址：陕西省西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：400-630-6618

杭州 地址：浙江省杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401

济南 地址：山东省济南市槐荫区经十路普能大厦A座1506
邮编：250000
电话：400-630-6618

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67736844

青岛 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：400-630-6618

南京 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦908
邮编：210001
电话：400-630-6618

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570125
电话：400-630-6618

成都 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦25楼
邮编：610017
电话：400-630-6618