

《城市更新项目贷款管理办法(试行)》施行 城市更新迎来金融“及时雨”

作为构建房地产发展新模式和高质量推进城市更新政策的一部分,金融监管总局和住房城乡建设部两部委发布文件,指导金融机构设立专门的“城市更新项目贷款”品种。

8月28日,金融监管总局和住房城乡建设部发布《城市更新项目贷款管理办法(试行)》(以下简称《办法》)。

这是全国层面针对城市更新项目贷款的专项管理办法,明确了金融机构开展城市更新项目贷款业务的基本原则,对准入条件、贷款用途、还款来源、资金管理等作出系统性规定。



内蒙古兴安盟乌兰浩特市在社区实施“微更新”“微提升”工程。
新华社发

【相关】 究竟哪些项目属于城市更新

2025年5月,中共中央办公厅和国务院办公厅曾发布《关于持续推进城市更新行动的意见》,提到要加强既有建筑改造利用,推进城镇老旧小区整治改造,开展完整社区建设,推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造,完善城市功能,加强城市基础设施建设改造、修复城市生态系统和保护传承城市历史文化等八大任务。

近年来,城市更新已成为房地产高质量发展的重要抓手。2025年,仅国家开发银行一家就向城市更新领域发放贷款7863亿元。然而,城市更新项目普遍存在周期长、投入大、回报慢的特点,金融机构在支持过程中面临标准不统一、风险难评估等现实难题。

早在2025年5月,金融监管总局就已在国新办新闻发布会上明确表示将研究出台专门的城市更新项目贷款管理办法。经过一年多的酝酿,《办法》最终落地,旨在指导银行业金融机构增强金融服务城市更新的精准性、适配性和有效性,助力高质量推进城市更新。



北京官厅区临然亭湖夏日风光。

图据《北京晚报》

贷款新规设置九道“门槛”

记者注意到,《办法》通篇贯穿一个核心逻辑:城市更新贷款必须走市场化路子,不能再靠政府兜底。

文件明确要求金融机构“自主决策、自担风险、自负盈亏”,并划出红线:“不得新增地方政府隐性债务”“不得接受任何形式的政府隐性增信措施”。这意味着,过去部分城市更新项目依赖政府信用背书、财政资金兜底的融资模式,将被制度性堵死。

在项目准入上,新规设置了多道门槛。申请贷款的项目不仅要纳入城市更新规划和项目库、行政审批文件合法完备,还必须满足一个硬条件:具备充足的经营性收入,能够覆盖贷款本息。换言之,没有稳定现金流的项目,即便挂着“城市更新”的名头,也拿不到银行贷款。

具体条件如下:

(一)符合国家的产业、土地、环保等政策,满足固定资产投资等要求,相关行政审批文件合法、完整、真实、有效。

(二)符合国家有关城市更新的规定,根据城市体检评估结果,纳入城市更新规划,符合国土空间规划、城市建设领域专项规划。

(三)纳入城市更新项目库。

(四)符合国家有关资本金制度的相关规定。

(五)已明确实施主体,按国家及地方相关规定编制项目实施方案及可行性研究报告。

(六)满足项目整体性特征。

(七)具备充足的经营性收入,能够覆盖贷款本息。

(八)项目借款人为市场化运营主体,具备相关经营主体资格和良好的财务信用状况。

(九)贷款人要求的其他条件。

资金用途划出三条“红线”

资金用途方面,《办法》划定了明确的“负面清单”:贷款不得用于缴纳土地出让金及相关税款,不得用于净地供应前的土地征收、拆迁安置补偿等前期环节,也不得用于按照规定应由财政资金支出保障的事项。

为防止资金被挪用,《办法》要求实行封闭管理。借款人须在贷款行开立项目资金监管账户,项目资本金、贷款发放、支付支用、项目收入、贷款偿还,以及合同约定的其他项目相关资金等,均应通过该账户办理,不同项目之间资金不得混同。银行还要强化项目资金使用情况监控,发

现挪用应按合同约定采取相应措施。

担保方式上,新规有所创新。允许将经营权、收费权等产生的应收账款设为担保,并综合运用资金监管、资金归集等多种方式保障贷款安全,同时明确禁止用政府应付款项、无收益的公益性资产、不具有合法合规产权的经营性资产抵质押融资。对于贷款金额较大的项目,原则上要求通过银团贷款方式提供融资,严防过度授信。

8月28日,上海易居房地产研究院副院长严跃进向记者分析称,新规之后,地方政府的角色定位已趋明确:既不承担无限兜底责任,但须做好基础保障。

“城市更新贷款政策的核心可概括为两大主线:一是城市更新须与房地产发展新模式及城市新阶段的市场需求相衔接,其本质是支撑城市内涵式发展;二是将防范化解金融风险作为刚性底线,这一逻辑与房地产发展新模式的其他政策一脉相承。由此看,政策既赋予发展动能,也划定风险红线,这是当前最重要的变化。”严跃进分析称。

根据《办法》,文件自印发之日起施行,此后新签订借款合同的城市更新项目,全部按新规执行。

【链接】

金融监管总局“五箭齐发”

款、商业地产贷款、城市更新项目贷款、房地产领域信托业务作出进一步的管理规范。

本次发布的“5个办法”是与住房城乡建设部和中国人民银行牵头印发的相关制度有序衔接,推动形成适配房地产发展新模式的融资制度。

金融监管总局有关司局负责人表示,鼓励金融机构发挥自身优势,在把控好风险的前提下,根据城市更新项目特点设计综合金融服务方案,加大对城市更新项目的金融支持力度。

综合新华社、央视、《每日经济新闻》报道