

研报



政策月报 | 央地积极落实“保交楼”，49省市救市并下沉县市

克而瑞研究中心

2022年8月

政策月报 | 央地积极落实“保交楼”，49省市救市并下沉县市

7月，“保交楼”首次被写入政治局会议文件，银保监会表态千方百计推动保交楼，郑州、宁波、咸阳等城市召开房企座谈会，“一楼一策一专班”落实保交付。49省市出台52次放松政策，并下沉到嘉善等县级，西安、成都等13城二手房参考价制度实质性取消。

政治局定调地方救市加码并严守保交楼底线，多城落实“一楼一策一专班”

7月28日中央政治局会议定调，要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。

其一，“用足用好政策工具箱”，表述较4月更加积极，因城施策空间进一步打开；其二，受限于项目停工、断贷风险不断发酵，“保交楼”上升至政治局会议高度。近日，银保监会也明确表态：支持地方做好“保交楼”工作，促进房地产市场平稳健康发展。

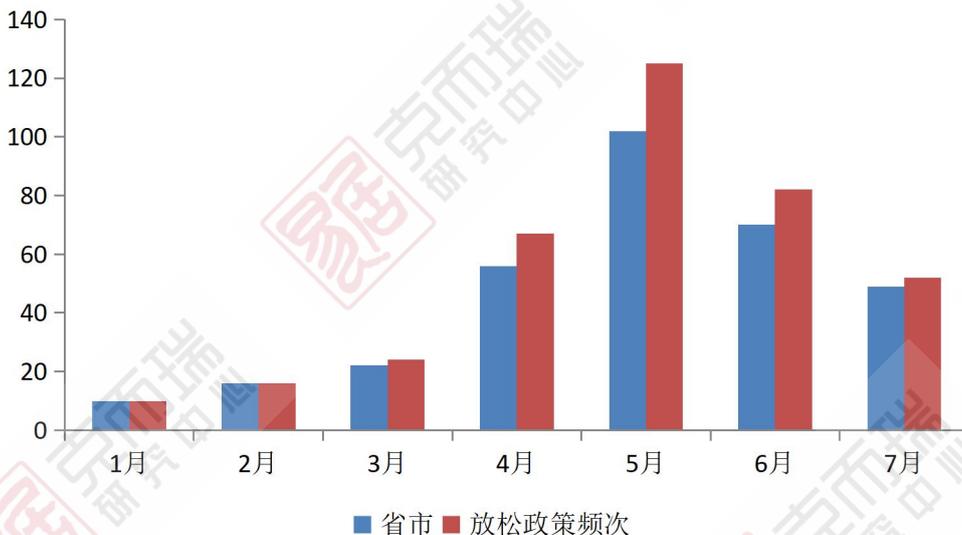
郑州、宁波、咸阳、平顶山等召开房企座谈会，全面落实“保交楼”。例如平顶山，坚持做到“一楼一策一专班”，结合每个问题楼盘实际，扎实推进问题楼盘化解处置工作。又如咸阳，建立一对一帮扶政策，即一个科室帮扶一家企业，促进项目停工、断贷问题尽早解决。再如遂宁，县级领导“一对一”挂联房地产项目，化解房企难题。据悉，全市共有83个在建和待建房地产项目纳入挂联范围。另外，郑州召开重点房企项目情况汇报会议，针对建业、鑫苑、康桥、世茂、绿地、正商、融创等重点企业项目，将提供予棚改统贷统还、收并购、破产重组、保障房租赁等模式支持房企自愿退出项目。

值得关注的是，西安率先发布强化预售资金监管新规，涉及资金全额监管、夯实银行责任等。具体而言，商品房预售资金应全部直接存入专用监管账户进行监，商业银行未经辖区住建部门核实同意，擅自拨付监管资金应当负责追回。

49省市52次放松政策，嘉善、开化、进贤等县级市救市政策力度加码

7月，49省市出台52次放松政策，并下沉到嘉兴市嘉善县、驻马店市西平县及新安县、衢州市开化县、南昌市进贤县这类县级市，政策力度普遍强于所在地级市，直观反映低能级城市房地产市场下行压力依旧不容小觑，而在因城施策的政策大环境下，精准化救市将是未来政策所向，更多县级市有望加码救市。

图：2022年1-7月政策放松省市及频次



资料整理：CRIC

聚集7月放松政策，主要涉及以下九方面内容：

其一，**成都、东莞2城升级放松限购**。例如成都，居民将自有住房用于保障性租赁住房，即可在所在区域新增一套购房资格。

其二，**长春、黄冈等12城放松限贷**。例如长春，首套刚需住房首付比例由30%恢复至20%，二套改善性住房首付比例由40%恢复至30%，首套房贷利率下限调整为五年期以上LPR减20个基点。

其三，**西安放松限价**，住建局明确表示将暂停发布二手房参考价。

其四，**青岛放松限售**，新房限售时限由取得不动产权证书满5年，变为合同网签备案满5年，二手住房则由取得不动产权证书满5年变为满2年即可上市交易。

其五，**深圳、长沙等37省市放松公积金贷款**，包括上调可贷额度、下调首付比例、放宽异地贷款、家庭代际互助等。例如深圳调整公积金共同申请人的范围，配偶、父母、子女不论有无缴存住房公积金均可以作为共同申请人。

其六，**哈尔滨、南通等8城减免房地产交易税费**。例如南通，在主城区范围内购买首套或二套住房的，按契税计税金额的0.75%给予奖补。

其七，**石家庄、济南等23城实行购房补贴**。例如济南，A类-E类人才享受不同额度购房补贴，其中E类中符合条件的博士、硕士可分别享受15万元、10万元的一次性购房补贴。

其八，**信阳、衡阳等9城放松预售资金监管**，涉及增加拨付频次、提高支取比例、允许保函抵顶。例如衡阳，预售资金支取比例可在原规定基础上提高5个百分点。

其九，**衡阳、焦作等5城放松土拍**，包括降低竞拍保证金比例、允许分期缴纳土地出让金、容缺办理土地不动产权证等手续。例如三门峡，住宅用地竞买保证金比例最低降至20%，允许分期缴纳出让金，在首次缴纳比例不低于出让价款的50%的前提下，剩余价款可在一年内缴清。

表：2022年7月地方放松政策分类

日期	省市	放松限购	放松限贷	放松限价	放松限售	税费减免	购房补贴
7月1日	忻州		√			√	√

7月4日	东莞	√				
7月4日	西安			√		
7月6日	信阳		√			√
7月6日	成都	√				
7月6日	驻马店市西平县		√			√
7月7日	济南					√
7月7日	衡阳					√
7月8日	徐州					√
7月8日	焦作		√		√	√
7月8日	长春		√			
7月8日	黄冈		√			√
7月8日	宜春市樟树市		√		√	√
7月9日	宜昌					√
7月11日	三门峡		√			√
7月11日	衢州市开化县				√	√
7月12日	洛阳市新安县					√
7月12日	楚雄					√
7月12日	石家庄					√
7月12日	衢州市江山市		√		√	√
7月13日	滁州		√		√	
7月18日	哈尔滨				√	√
7月18日	徐州					√
7月18日	青岛			√		
7月19日	南通				√	
7月21日	池州		√			√
7月22日	南昌市进贤县					√
7月25日	南京					√
7月25日	温州					√
7月25日	金华市兰溪市		√			√

资料整理：CRIC

西安、成都等13城二手房参考价实质性取消，上海评估价悄然上调

2021年，深圳、上海、成都等15城相继落地二手房参考价，尤以上海最为严苛，二手房贷款执行“三价就低”原则，即买卖合同价、交易中心核验价、银行评估价取最底。受此影响，首套二手房首付比例普遍上调至50%附近，二套二手房首付比例更是上调至80%附近。

2022年7月4日，西安暂停发布二手房参考价，中介机构可尊重卖方意愿挂牌二手房价格。据我们调研，仅限于上海、深圳仍在执行二手房参考价，且上海二手房评估价也悄然上调，由实际成交价的6成上调至8成左右，其他13个城市二手房指导价制度基本都已实质性取消。

例如成都、宁波等，一些原本被隐匿的高价房源重新挂牌，银行放款也不再严格遵照指导价。又比如广州、东莞，尽管还是只有低于指导价的房源才能挂牌显示，但实际交易和银行放贷已基本不受到指导价影响。而北京、无锡，指导价定得偏高，尤其是无锡，不少项目指导价甚至高出业主

挂牌价 1 万元/平方米，温州、合肥等没出台过实施细则，这两类城市二手房指导价早已“名存实亡”。

展望：地方多措并举保交楼修复市场信心，并落地更大力度组合拳稳预期

展望未来，保交楼是保民生、保稳定的前提，可以想见，保交付将成为未来一段时间内的监管重点。开发商要落实企业主体责任，将保交楼作为首要目标，积极盘活问题项目，推进停工项目复工续建，力争按期保质交房。地方政府要全面摸排属地项目停工缓建情况，“一楼一策”妥善化解问题楼盘风险。银行等金融机构要夯实监管责任，确保项目预售资金及时足额入账，严格依照工程进度拨付重点监管资金，谨防因监管缺位导致的资金挪用和项目烂尾风险，同时积极配合地方推进保交楼。

地方调控政策方面，联系到政治局会议定调“因城施策用足用好政策工具箱”，限购、限贷等四限政策有望继续放松，购房补贴、减免交易税费等刺激性政策力度有望加大。市场下行压力更大的弱二线和三四线城市进一步打好救市组合拳，核心一二线城市调控政策亦有松绑空间。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。