

中国房地产 研报



四个新看点：解析住建等五部委发布会表态

四个新看点：解析住建等五部委发布会表态

文/杨科伟、李诗昀

10月17日上午，国新办举办新闻发布会，住建部、财政部、自然资源部、央行、金监总局等五部委介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。发布会会有哪些新提法？未来房地产方面还会有哪些增量支持政策？

1、赋权取消限购、限售、限价、普宅标准，考虑虹吸效应一线调控或保持现有松紧度

住建部部长倪虹表示抓存量政策落实，抓增量政策出台，打出一套“组合拳”，推动市场止跌回稳，概括起来，就是“四个取消、四个降低、两个增加”。四个取消，就是充分赋予城市政府调控自主权，城市政府要因城施策，调整或取消各类购房的限制性措施。主要包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。

此外，针对大城市放开限制性购房政策是否会产生虹吸效应的问题，倪虹部长也提到，从规律上看，“虹吸效应”是世界城市发展过程中出现的普遍现象。从影响上看，“虹吸效应”有利有弊，在不同城市和城市的不同发展阶段，“虹吸效应”会产生不同影响。在城镇化进程中，中国政府注重引导大中小城市和小城镇协调发展。房地产市场因城施策，也是防止房地产领域“虹吸效应”负面作用的一种制度安排。谢谢。

我们监测到，9月政治局会议召开以来，地方调控政策加速松绑，9月26日到10月16日，共有70个城市出台81次放松性政策，广州、天津全面取消限购，北京、上海、深圳分区优化限购政策，厦门、深圳等取消限售，深圳、无锡、杭州等取消新房限价。关于倪部长提到的虹吸效应，我们的解读是，为了防止虹吸效应负面作用扩大化，在9月末这轮调整后，北京、上海、深圳等三个尚未取消限购的城市，短期内四限政策将保持现有松紧度运行，除非房地产市场环境进一步恶化，否则全面放开的可能性不大。

2、新增100万套城中村改造货币化安置，参照2017棚改有望带动近1亿平住宅销售

住建部部长倪虹表示，房地产政策组合拳的两个增加，其一就是要增加城中村改造规模。今年增加100万套城中村改造，并提供五方面支持。在前期城中村和危旧房改造基础上，再新增100万套，并通过货币化方式，加大政策支持力度，一是重点支持地级以上城市。二是开发性、政策性金融机构可以给予专项借款。三是允许地方发行政府专项债。四是给予税费优惠。五是商业银行根据项目评估还可以发放商业贷款。

获得政策支持的项目需具备两点条件，第一，群众改造意愿强烈、安全隐患比较突出的。第二，项目的两个方案要比较成熟，一个是征收安置方案要做得扎实，能够确保征收工作顺利推进，另一个是资金大平衡方案能够做到项目总体平衡，避免新增地方债务风险。

我们认为，**新增 100 万套城中村改造，并实行货币化补贴，可以释放出规模可观的增量购房需求，有助于存量住房消化。**参照我们此前对 2015-2017 年的棚改货币化安置效果测算，2017 年全国开工 609 万套棚改，其中货币化安置约 360 万套，假设每套棚改货币化安置对应购置 85 平方米的住房，共计撬动 3.1 亿平方米的住宅销售，占当年销售份额的 21.5%。以此粗略推算，100 万套的城中村改造或将带动近 1 亿平方米住宅销售。

3、“白名单”信贷规模增至 4 万亿元，应进尽进、应贷尽贷、拨付能早尽早

国家金融监督管理总局副局长肖远企介绍，10 月 16 日，“白名单”已审批通过贷款达到 2.23 万亿元。预计到 2024 年底，“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍，超过 4 万亿元。未来融资协调机制将有三方面优化：

第一，将商品住房项目贷款全部纳入“白名单”，做到“应进尽进”。今后符合“白名单”标准条件的房地产项目，均应该按照“白名单”管理，做到“应进尽进”。在具体流程上采取审核与备案两种形式。在审核方面，按照目前城市融资协调机制对“白名单”项目的流程继续发挥作用，继续保留，同时房地产项目公司也可以跟银行一起商量，银行按照授信标准，对房地产项目进行融资，通过“白名单”机制进行备案，纳入“白名单”管理。贷款应贷尽贷。

第二，进入“白名单”的项目要做到“应贷尽贷”。进一步加大力度，逐项目落实贷款投放进度，适度下放审批权限，提高审批和放款效率，按照项目建设进度，及时发放贷款。各城市协调机制也要积极协调相关各方，加大问题项目的修复力度，落实贷款发放条件，配合金融机构做好贷款的审核和发放。原则上，如果有关条件和要求没有发生变化，对于进入“白名单”的项目，银行就应做到“应贷尽贷”。

第三，优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”。目前商业银行是按照项目建设进度分批将贷款资金拨付给房地产项目公司，并且直接受托支付给材料商、施工方等上下游企业。今后，商业银行可以在与房地产项目公司协调一致的前提之下，根据房地产项目公司提供的用款计划，将全部贷款提前发放至房地产项目公司开立的项目资金监管账户，后续依据实际用款申请，从监管账户受托支付到用款对象，把资金拨付的时间提前，只要授信审批通过后，就可以把全部贷款发放到房地产项目公司的资金监管账户。

我们认为，“白名单”扩围及拨付方式优化有助于实现保交楼目标，有效保障所有在建项目获得必要融资支持，有利于房屋建成，维护购房者合法权益，同时纳入“白名单”以后项目管理更规范，融资也更快捷更便利，有助于改善房地产企业的资金状况。

4、财政支持专项债回购存量土地和住房，取消普宅减轻增值税、土地增值税负担

10月11日，财政部曾在新闻发布会上提到关于房地产的三项财政支持，即专项债券用于土地储备、专项债用于收购存量房、调整与普宅相关税费。10月17日，财政部副部长助理宋其超、自然资源部副部长刘国洪、中国人民银行副行长陶玲就相关政策细节做了说明。

第一，专项债+专项借款，用于支持地方回购存量土地。优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地，及时匹配专项债券等资金。研究设立收购存量土地专项借款，作为专项债券的补充，中国人民银行提供专项再贷款支持。对于收回来的土地，再次组织供应用于房地产的，将严格把控。市场确有需求的，才可以优化条件、精准投放，但必须控制在回收收购总量的一定比例之内。

第二，允许地方专项债用于收储存量住房。支持地方用好专项债收购存量商品房用作保障性住房，这项政策主要是由地方自主决策、自愿实施，遵循法治化原则，按照市场化运作，在确保项目融资收益平衡的基础上，地方可安排专项债券收购存量商品房用作保障性住房。

第三，研究取消普宅标准后的增值税、土地增值税政策。现行政策是在增值税方面，除了北京、上海、广州、深圳这4个一线城市以外，在其他城市，对个人销售购买2年以上的住宅，不区分普通住宅和非普通住宅，一律免征增值税。在北上广深这4个一线城市，对个人销售购买2年以上的普通住宅免征增值税，对个人销售购买2年以上的非普通住宅要征收增值税。在土地增值税方面，对建造销售增值率低于20%的普通标准住宅，免征土地增值税。按照土地增值税暂行条例实施细则的有关规定，普通住宅标准由各省明确。

我们认为，前两项政策都致力于消化存量，促进房地产市场回归供需平衡。以收储存量房为例，支持使用地方专项债用于收储，可以有效补充收储资金来源，解决保障性住房再贷款资金规模有限、商业银行发放贷款积极性不高导致收储进度迟缓的问题，进而推进地方收储进展，完成消化存量住房和保障性住房筹建的双重目标。而调整普宅标准取消后的增值税、土地增值税相关规定，将有效降低房地产企业和购房人负担，有助于促进房地产市场止跌回稳。

总的来看，一系列政策加持下，预期10月房地产市场企稳回升可期。据CRIC监测数据，10月前2周新房成交呈探底回升之势，30个重点城市前13天新房成交较9月前13天增长27%，一线城市成交较9月同期增长29%，较去年10月前13天增长14%。二手房成交逐周回升，10月第二周14城成交同环比均倍增，深圳、杭州成交规模创今年单周新高，受国庆假期影响，14城前13天成交较9月同期下降32%，较去年同期下降12%，预计后续跌幅将收窄直至回正。

附表：近期中央重点房地产政策及表态汇总

时间	部委	政策概要	政策内容
9月24日	央行	OMO降息	7天期逆回购操作利率下调0.2个百分点
		存量房贷降息	此次存量房贷利率下调预期平均降幅0.5个百分点，预计惠及5000万户家庭，1.5亿人口，平均每年减少家庭利息支出1500亿元左右。

		二套首付	全国层面的商业性个人住房贷款将不再区分首套房和二套房，最低首付比例统一为15%。各地可以在此基础上因城施策，自主确定辖区内是否实施差异化的首付比例下限安排。商业银行根据客户风险状况和意愿，与客户协商确定具体的首付比例水平，15%只是一个最低的首付比例。
		保障性住房再贷款	优化保障性住房再贷款政策，此前创设的3000亿元保障性住房再贷款中的央行资金支持比例将由60%提高至100%，增强对银行、收购主体的市场化激励。
		两项金融政策延期	延长两项房地产金融政策文件的期限。此前，人民银行和金融监管总局出台了金融16条和经营性物业贷款两项阶段性政策，两项政策的有效期限将从2024年12月31日延长到2026年的12月31日。
9月29日	央行	存量房贷降息公告	应于2024年10月31日前统一对存量房贷(包括首套、二套及以上)利率实施批量调整，对于LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于-30BP，且不低于所在城市目前执行的新发放商业性个人住房贷款利率加点下限
9月26日	政治局会议	止跌回稳	要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量土地要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式
10月9日	住建部、金监总局	白名单	进一步推动协调机制“扩围增效”，扩大“白名单”覆盖范围，确保合规房地产项目“应进尽进”。要建立完善工作机制，健全全口径监测制度，及时将获批的“白名单”项目纳入台账和系统管理。金融机构要建立完善绿色通道，及时按项目进度发放贷款，满足项目合理融资需求。
10月12日	财政部	专项债券用于土地储备	主要是考虑到当前各地闲置未开发的土地相对较多，支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。这项政策，既可以调节土地市场的供需关系，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，又有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力。
		收购存量房	考虑到当前已建待售的住房相对较多，财政部主要采取两项支持措施：一项是，用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房。另一项是，继续用好保障性安居工程补助资金，原来这个资金主要是用来支持以新建方式筹集保障性住房的房源，现在我们对支持的方向作出优化调整，适当减少新建规模，支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源。通过这两项措施，既可以消化存量商品房，促进房地产市场的供需平衡，又可以优化保障房的供给，满足广大中低收入人群的住房需求。
		房屋税费	财政部正在抓紧研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策。下一步，还将进一步研究加大支持力度，调整优化相关税收政策，促进房地产市场平稳健康发展。
10月12日	国务院副总理何立峰	房地产是宏观经济风向标	房地产市场是当前宏观经济的一个风向标，做好房地产工作对于推动经济持续回升向好、维护人民群众切身利益至关重要，要切实提高政治站位，全力以赴抓好保交房、稳房市等工作。要充分发挥城市房地产融资协调机制作用，加快修复问题项目，促其尽快达到“白名单”标准，金融机构要进一步优化信贷审批和放款流程，提高效率，切实做到保交房攻坚战项目“白名单”应进尽进、贷款应贷尽贷。在此基础上进一步推动“白名单”扩围，将所有符合条件的在建已售商品房项目纳入支持范围，有效保障项目建设资金需求，力促房地产企业确保按期保质交房。同时，要积极推进收购存量商品房用作保障性住房工作，深入剖析典型案例，及时总结并推广成功做法，用好用足保障性住房再贷款等支持政策，促进加快消化商品房库存。
10月17日	住建部	4个取消、4个降低、2个增加	四个取消：主要包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。

		四个降低：公积金利率、首付比例、存量利率、卖旧买新税费 两个增加：通过货币化安置房方式新增实施 100 万套城中村改造，年底前将“白名单”项目的信贷规模增加至 4 万亿，
金监总局	融资协调机制 3 项优化	要将商品住房项目贷款全部纳入“白名单”，做到“应进尽进”。进入“白名单”的项目，商业银行要做到“应贷尽贷”。优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”。
财政部	3 项支持	允许专项债券用于土地储备，研究设立收购存量土地专项借款，作为专项债券的补充，中国人民银行提供专项再贷款支持。支持地方用好专项债收购存量商品房用作保障性住房。抓紧研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的税收政策，主要包括增值税和土地增值税
央行	5 项支持落地	第一项政策是降低存量房贷利率，大部分存量房贷将在 10 月 25 日完成批量调整。第二项政策是统一房贷最低首付比例至 15%，除北京、上海、深圳三个一线城市自主采取差异化安排外，全国绝大多数城市不再区分首套、二套住房。第三项政策是延长两项房地产金融政策期限。第四项政策是优化保障性住房再贷款政策，资金比例由原来的 60% 提高到 100%，9 月 29 日，人民银行已正式发布通知，商业银行将于 10 月起申请再贷款。第五项政策是支持收购房企存量土地，人民银行提供必要的专项再贷款支持。
自然资源部	控增量、盘存量	控新增方面，指导各地合理控制新增商品住宅用地供应，对于去化周期过长的城市我们暂停供应商品住宅用地；对于去化周期较长的城市，实行“盘活多少、供应多少”。盘存量方面，允许专项债券用于土地储备。

资料整理：CRIC

免责声明

数据、观点等引用请注明“由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。

