

五部门打出组合拳，推动房地产市场止跌回稳

“白名单”项目信贷将增至4万亿

10月17日，国新办发布会引起市场高度关注。住房和城乡建设部、财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局五部门有关负责人齐亮相，推出增量举措，落实存量政策，打出一套组合拳，推动房地产市场止跌回稳。

这套“组合拳”到底怎么打

这套“组合拳”怎么打？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。

四个降低，就是降低住房公积金贷款利率，降了0.25个百分点；降低住房贷款的首付比例，统一一套、二套房贷最低首付比例到15%；降低存量贷款利率，降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。通过落实这些已出台的政策，降低居民购房成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求。

两个增加，一是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村和危旧房改造。二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿。城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都纳入“白名单”，应进尽进、应贷尽贷，满足项目合理融资需求。

“这些举措有利于降低购房成本、提振购房需求。从目前的市场反馈来看，已经产生积极正面的影响，也将为后续政策提供清晰的路径。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

我国将新增实施100万套城中村改造和危旧房改造

住房和城乡建设部部长倪虹在发布会上说，将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。

“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。”倪虹说，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，需要改造的城中村有170万套；全国城市需要改造的危旧房有50万套。

倪虹表示，货币化安置可以更好地满足群众自主选择房型、地点等要求，有利于群众根据自己的意愿和需要来选择合适的房子，减少或不需在外过渡，能够直接搬入新居。此外，可以消除安全隐患，改善居住环境，完善城市功能。在当前房地产供需关系发生重大变化的情况下，有利于消化存量商品房。

什么样的项目可以获得政策支持？倪虹介绍，首先是群众改造意愿强烈，安全隐患比较突出的项目。同时，两个项目方案要比较成熟，征收安置方案做得扎实，能够确保征收工作顺利推进，切实维护群众合法权益；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。

主要政策包括：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可发放商业贷款。“有这五条政策加持，各地还可以结合城市更新，进一步谋划选择条件成熟的项目，提前实施，只要前期工作做得好，我们还可以在100万套基础上继续加大支持力度。”倪虹说。

“货币化安置等方式还有助于消化存量商品房，主动调节市场供求关系。”清华大学恒隆房地产研究中心主任吴璟说，以户均建筑面积100平方米计算，100万套城中村和危旧房改造，有望释放约1亿平方米

“组合拳”推动市场止跌回稳

- 1 将通过货币化安置等方式新增实施100万套城中村改造、危旧房改造。
- 2 截至10月16日，“白名单”房地产项目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。
- 3 为适应生育二孩需要，支持地方增加保障对象住房面积，兜牢住房保障底线。
- 4 中国房地产在系列政策作用下，经过三年不断调整，市场已经开始筑底，10月相关数据会是积极乐观的结果。
- 5 目前，把商品住房的房地产开发贷款项目全部纳入“白名单”的条件已具备。
- 6 今后，商业银行和房地产项目公司在协商一致情况下，可以将全部贷款提前发放给房地产公司开立的项目资金监管账户。
- 7 研究允许政策性银行、商业银行向有条件的企业发放贷款收购存量土地，央行提供必要再贷款支持。
- 8 房地产增值税相关政策的调整正抓紧履行相关程序。

的刚性购房需求。

“白名单”项目贷款审批金额将翻倍至超4万亿元

国家金融监督管理总局副局长肖远企17日在国新办发布会上宣布，进一步优化完善房地产“白名单”项目融资机制，商品住房项目贷款全部纳入“白名单”管理，做到合格项目“应进尽进”，已审贷款“应贷尽贷”，资金拨付“能早尽早”，支持房地产市场稳健发展。

“这意味着，不仅要扩大‘白名单’覆盖范围，还要彻底打通从‘白名单’到‘融资落地’的堵点。”广东省城乡规划设计院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，这一举措有助于缓解房企资金链紧张压力，使保交房有坚实保障，从而提振市场信心。

截至10月16日，“白名单”房地产项目已审批通过贷款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超过4万亿元。

大部分存量房贷利率10月25日完成批量调整

此次发布会上，中国人民银行副行长陶玲一口气介绍了此前五项房地产金融举措的推进情况：大部分存量房贷利率将在10月25日完成批量调整；绝大多数城市首套、二套房最低首付比例统一为15%；两项房地产金融政策延期到2026年底；优化保障性住房再贷款政策后已有银行做了申报；正会同有关部门研究支持收购房企存量土地的政策……

“近期人民银行还出台了降准、降息等一揽子金融政策，这些政策跟上述房地产金融政策一起，对提振信心、稳定预期将持续产生积极作用。”陶玲说。记者还从发布会上了解到，目前各地有力推进保交房，已交付246万套，成效明显。

市场出现积极变化中国楼市已开始筑底

倪虹表示，相关政策发布以来，房地产开发投资、新建商品房销售等主要指标降幅继续收窄，特别是9月底以来，一手房看销量、到访量、签约量明显增加，二手房交易量持续上升，市场出现了积极变化。

市场数据也印证了这一判断。据克而瑞研究中心统计，其重点监测的23个城市“十一”期间新房项目认购面积环比上升77%，同比上升65%，其中北上广深四个一线城市同比增长

102%，二三线城市同比增55%。

“中国的房地产在系列政策作用下，经过三年调整，市场已经开始筑底。”倪虹表示，“对房地产市场止跌回稳充满信心”。

专项债支持盘活存量闲置土地聚焦房地产堵点问题

倪虹表示，接下来，要同心协力，把组合拳打好，狠抓落实，让政策效果充分显现，让人民群众能够享受政策红利。

专家表示，此轮政策调整，不仅旨在提振楼市，也为长期高质量发展进一步蓄力。

一系列政策还在持续推出。针对已宣布的允许专项债券用于土地储备政策，相关部门已指导地方规范程序，明确标准，重点围绕“怎么收”来推动落实。

自然资源部副部长刘国洪说，自然资源部正积极配合财政部，推动利用专项债券支持地方政府以土地收储盘活存量闲置土地，同时配合相关部门，研究设立收购存量土地专项借款、商业贷款等支持政策。

通过收回收购土地盘活存量，一方面可减少市场存量土地规模，更好发挥土地储备“蓄水池”和投放调节的功能；另一方面，可增加资金流动性，有利于房企集中资金用于保交房；此外，收储后形成“净地”“优地”，有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，腾出空间支持实体经济发展。

房地产增值税调整政策正抓紧履行相关程序

财政部部长助理宋其超17日在国新办发布会上表示，目前财政部正在抓紧研究明确取消普通住宅与非普通住宅相衔接的税收政策，主要包括增值税、土地增值税。在增值税方面，除北上广深外，一律不区分普通住宅与非普通住宅，北上广深对于个人销售购买两年以上的普通住宅免征土地增值税。近期我们正在对相关税收政策作调整，具体政策正在抓紧履行相关程序。

宋其超表示，对于下一步房地产增值税相关政策的调整，主要有三方面考虑：一是统筹把握相关城市房地产调控的节奏和地方财政收入形势，做出科学合理安排；二是赋予地方一定自主权，保持政策稳定性、公平性；三是有效降低房地产企业和购房人的负担，促进房地产市场止跌回稳。具体政策正在抓紧履行相关程序，会及时向社会公告。

据新华社、中新社、央视、第一财经

专家分析

如今再次提出的“城中村”改造，将对行业产生多大连锁反应，引发业内关注。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为，这是此前房地产三大工程后，对“城中村”赋予新的使命。同时此次明确提及货币化安置的方式，与2014年的模式有很大相似性，预计“城中村”改造工作将成为消化住房库存的重要动力。

同策研究院研究总监宋红卫也认为，“城中村”和危房改造政策对于核心城市影响较大，本次提及的改造规模较大，并明确采用货币化安置，这将直接带动核心城市的楼市成交量上升，量的上升会加快价格止跌回稳，量升才能价稳。

据同策研究院此前调研，在上海动迁安置的货币中，60%会再进入楼市中，按照这一比例，有可能会带动60万套新购置住房的需求，这对于核心城市住房止跌回稳有积极作用。

值得一提的是，2018年，国务院常务会议曾提出，对商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策。此后的城中村改造安置多强调以实物安置。如今的货币化安置方式又将以何种方式推进呢？

严跃进预计，此次将以发放现金和房票的方式推进，按照目前各地推进的情况，房票的可能性更大，这也和近期“消化存量优化增量”的工作思路完全对接。

广东省城乡规划设计院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，此次100万套货币化安置，预计是拆迁户拿着货币或房票到市场上选房，既有利于推进“城中村”改造，也有利于消化库存。预计后续将全面盘活存量，直至库存压力消解，从而引导市场预期。

此外，100万套并不是最终改造规模。倪虹提及，调查显示，仅在全国35个大中城市，需要改造的城中村就有170万套，从全国其他城市来看，这个量还会很大，可以说，其他城市也有改造的需求。同时，全国城市需要改造的危旧房有50万套。这次提出的新增实施100万套主要针对条件成熟、通过加大政策力度可以提前干的项目。

严跃进认为，这也意味着后续“城中村”改造要提前干和加紧干，预计工作节奏会明显提速，这也将成为新一轮发展要格外关注的市场机会。

宋红卫预计，这次政策将采取分步实施的方式，目前公布的量都是可实施的。当前的100万套是35个城市的指标，后面还有299个地级市。

业内认为，这一举措为当前在消化库存方面提供了更大的动力和支撑，对更好更快解决安居工作和更好消化库存房源等具有积极作用，对于房地产供求关系的进一步优化具有积极意义。

百万套城中村改造拉动需求

据第一财经