

## 五部门打出“组合拳” 房地产市场筑底回升

财经头条

17日上午，国务院新闻办公室举行新闻发布会，住房和城乡建设部部长倪虹与财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局相关负责人，介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。

倪虹表示，9月底的系列房地产新政出台以来，各地房地产市场的新房到访、成交、签约量大幅度增长，二手房成交量大幅度增长，楼市全面回暖。

### 新增实施100万套城中村危旧房改造

新闻发布会上，五部门进一步明确了促进房地产市场平稳健康发展的多项“组合拳”，包括“四个取消”“四个降低”“两个增加”。

倪虹介绍，“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”包括降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量贷款利率和降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。

而“两个增加”中，即包括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。

据调查，仅在全国35个大中城市，需要改造的城中村就有170万。“住房城乡建设部此前对全国城市需要改造的危旧房的调查数据显示约有50万套，而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，就可以提前干、抓紧干。”倪虹表示。

据了解，这次改造主要采取货币化安置的方式，除了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外，同时也有利于消化存量商品房。

倪虹介绍，关于100万套的城中村和危旧房改造，后续或视情况加大支持力度。

### “白名单”信贷规模增加到4万亿元

“两个增加”中包括年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。

金融监管总局副局长肖远企介绍，今年以来，城市房地产融资协调机制将合规房地产项目纳入“白名单”。截至10月16日，“白名单”房地产项目已审批通过的贷款达到了2.23万亿元；预计到2024年年底，“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍，超过4万亿元。

肖远企提出，目前把商品住房的房地产开发贷款项目全部纳入“白名单”的条件已经具备，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。

此外，对于进入“白名单”的项目，商业银行要做到“应贷尽贷”，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”。

肖远企还强调，接下来要优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”。据了解，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。

### 利用专项债推动收储工作

在10月12日的新闻发布会上，财政部就已经介绍了“加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展”有关情况，明确提出叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具，支持推动房地产市场止跌回稳。其中包括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；用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房；用好保障性安居工程补助资金；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。

在10月17日的发布会上，财政部部长助理宋其超进一步解释称，在具体操作上，关于专项债用于土地储备，主要是支持各地结合实际情况，与存量土地的业主企业合理确定收购价格，妥善处理回收存量土地涉及的债权债务关系，合理确定专项债券项目内容和地块范围，及时安排债券发行和支出，提高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。

自然资源部副部长刘国洪介绍，自然资源部目前正在指导地方规范程序、明确标准，重点围绕“怎么收”来推动落实。

关于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。

此外，宋其超还表示，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。据了解，在增值税方面，目前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；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。“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。”

### 一线城市楼市全面回暖

9月24日，中国人民银行公布了降低存量房贷利率，统一房贷首付比例等一揽子房地产金融政策。

在10月17日的发布会上，中国人民银行副行长陶玲介绍，目前商业银行正在修改合同、修改系统，做好各项准备，总体预计会在10月31日前全部完成。

据了解，在房贷首付比例方面，目前，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、二套房，最低首付比例统一调整为15%。此外，不少城市同步调整了限购、税收等房地产调控政策，市场信心和销售都出现了改善。

国庆节前，北上广深四大一线城市纷纷发布楼市新政，调整限购政策，优化购房信贷支持。据中原地产研究院统计，今年国庆期间，北京新房成交同比上涨超过200%；深圳新房认购量较去年同期增长664.14%；上海新房成交也同比出现翻倍增长；广州新房项目的到访量及认购量均大幅上升。

倪虹表示，自9月底以来，重点城市一手房的看房量、到访量、签约量明显增加，二手房的交易量持续上升，市场出现了积极变化。特别是一线城市，10月以来全线回稳。“房地产在系列政策作用下，经过三年的调整，市场已经开始筑底。我们判断，10月的数据会是一个积极乐观的结果。”

据中国经营网、央视新闻、证券时报等

### 【“组合拳”分解】

#### ●四个取消

- 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

- 降低住房公积金贷款利率0.25个百分点；
- 降低住房贷款首付比例，统一首套、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。

#### ●两个增加

- 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。
- 年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。

### 相关

### 存量房贷利率 26日网上可查

在10月17日的新闻发布会上，人民银行副行长陶玲表示，预计大部分存量房贷将在10月25日批量下调完成，意味着大家在10月26日就可以通过贷款银行的指定渠道查看调整结果，部分中小银行调整时间会稍晚，总体会在10月31日前全部完成。绝大部分借款人都不需要到银行网点办理，对于房贷为浮动利率的借款人不需要提出申请，银行系统会批量调整，这部分占存量房贷九成以上；房贷为固定利率的借款人可通过银行手机银行、网上银行等渠道办理。