



在上海嘉定区拍摄的“沪九条”房地产新政实施首个月开盘项目的现场。新华社记者 刘颖 摄

## 事关房地产市场！ 五部门负责人出席发布会，要点速览

10月17日上午，国务院新闻办公室举行新闻发布会，住房城乡建设部部长倪虹和财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况，并答记者问。

### 房地产“组合拳”怎么打？四个取消、四个降低、两个增加

住房城乡建设部部长倪虹介绍，住房城乡建设部会同财政部、自然资源部、人民银行、金融监管总局等部门，指导各地迅速行动，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。

“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：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：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：一是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。二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿。

倪虹表示，相关政策发布以来，政策效果已经开始显现，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。

### 房地产“白名单”项目贷款已审批通过2.23万亿元，预计年底将超4万亿元

国家金融监督管理总局副局长肖远企介绍，今年年初以来建立了城市房地产融资协调机制，把合规房地产项目都纳入“白名单”，推动金融机构增强对房地产“白名单”项目融资的支持力度。

第一，要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。第二是进入“白名单”的项目，商业银行要做到“应贷尽贷”。第三是优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”。

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。

### 将推动专项债用于土地储备和收购存量商品房政策尽快落地

财政部部长助理宋其超介绍，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。

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。这一政策将与其他相关支持政策协同发力，进一步拓宽地方的资金来源渠道，既可以有效消化存量，促进供需平衡，也有利于优化增量，多渠道筹集保障性住房。

下一步，将会同相关部门抓紧明确政策的细则和要求，推动政策尽快落地。

### 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

住房城乡建设部部长倪虹表示，选择在前期城中村和危旧房改造基础上，再新增100万套，并通过货币化的方式，加大政策的支持力度。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，可以直接搬入新居，也有利于消化存量商品房。

什么样的项目可以获得政策支持？有两点：第一首先得是群众改造意愿强烈、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，切实维护群众合法权益；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。

主要政策有5条：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。

### 到年底可以让450万新市民、青年人住进保障性住房，支持地方增加保障性住房面积

住房城乡建设部部长倪虹表示，各城市政府在结合当地实际优化完善房地产政策的同时，一定要加大保障力度，兜牢住房保障这个底线。为适应生育二孩及以上家庭的需要，要求和支持地方结合实际，适度增加保障性住房的面积。今年1—9月份，已经建设筹集了保障性住房148万套（间），到年底可以让450万新市民、青年人住进保障性住房。

### 大部分存量房贷利率将在10月25日批量调整完成

中国人民银行副行长陶玲表示，对于降低存量房贷利率，预计大部分存量房贷将在10月25日完成批量调整，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。部分中小银行完成调整的时间可能会略晚，总体预计会在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，银行会统一批量调整；房贷为固定利率的借款人可通过商业银行手机银行、网上银行等渠道办理。预计，存量房贷利率将平均下降0.5个百分点左右，总体上将节省利息支出1500亿元，惠及5000万户家庭、1.5亿居民。

### 允许银行向企业发放贷款收购房企存量土地，央行将提供专项再贷款支持

中国人民银行副行长陶玲在谈及优化保障性住房再贷款时表示，9月24日，央行根据前期的实践需要，为进一步增强对银行和收购主体的市场化激励，对政策进行了完善，将人民银行提供的再贷款资金比例由原来的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，最近已经有商业银行做了申报，相信在各方的共同努力下，存量房收购工作将取得进一步的积极进展。

针对支持收购房企存量土地，陶玲表示，人民银行会同有关部门正在抓紧研究，允许政策性银行、商业银行向有条件的企业发放贷款，收购房企存量土地，人民银行提供必要的专项再贷款支持。

### 暂停供应去化周期过长城市的商品住宅用地，研究设立收购存量土地专项借款

自然资源部副部长刘国洪介绍，在住宅用地供应上，一手抓控新增，一手抓盘存量。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”。在盘存量方面，考虑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。还将会同相关部门，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。

### 房地产增值税调整政策正抓紧履行相关程序，会及时公告

财政部部长助理宋其超表示，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税收政策，主要包括增值税和土地增值税。

总的考虑有三个方面：

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，作出科学合理的安排；

二是赋予地方一定的自主权，保持政策的稳定性和公平性；

三是有效降低房地产企业和购房人负担，促进房地产市场止跌回稳。

具体政策我们正在抓紧履行相关程序，经批准后会及时向社会公告。

### 中国房地产经过三年调整，市场已经开始筑底

住房城乡建设部部长倪虹表示，有关部门出台了财税、金融等一系列政策措施，地方政府因城施策，取消或调减了限制性措施，支持居民刚性和改善性住房需求。可以说，有效提振了市场信心。从市场反映看，很多城市、很多项目看房量、到访量明显上升，销售量也有不同程度的增长，房地产的主要指标明显好转。特别是一线城市，10月份以来全线回稳。

倪虹表示，中国的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月份的数据，会是一个积极乐观的结果。接下来，要同心协力，把“组合拳”打好，狠抓落实，让这些政策的效果能够充分显现，让人民群众能够享受政策红利。可以说，我们对房地产市场止跌回稳充满信心。

### 保交房攻坚战推进有力，已交付246万套

住房城乡建设部部长倪虹透露，保交房攻坚战各地推进有力，已经交付了246万套，成效还是很明显的。保交房攻坚战给购房人吃下了一颗“定心丸”，对市场预期也带来明显改变。有关部门成立工作专班，一手抓“白名单”，解决好项目建设资金问题，一手抓建设交付进度，压实地方政府、房地产企业、金融机构等各方责任，按照市场化、法治化原则，“一楼一策”，分类推进，早日交付。

有“白名单”的信贷资金支持，有各部门的通力合作，有地方政府的坚决行动，有房地产企业的积极努力，相信我们一定能打赢这场保交房攻坚战，完成好党中央、国务院交给我们的任务，让广大购房人早日拿到房子。

（人民日报客户端）