

4万亿元规模信贷“白名单” 100万套城中村危旧房改造 五部门打出“组合拳” 推动房地产市场止跌回稳

国务院新闻办公室昨日举行新闻发布会,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相关负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。

目前,住房城乡建设部会同财政部、自然资源部、中国人民银行、金融监管总局等部门,正在指导各地迅速行动,抓存量政策落实,抓增量政策出台,推动市场止跌回稳。其中包括:充分赋予城市政府调控自主权,因城施策,调整或取消各类购房的限制性措施,降低住房公积金贷款利率,降低首付比例,降低存量贷款利率,降低“卖旧买新”换购住房税费负担。

会上介绍,五部门合力打出一套“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。

新华社权威快报

10月17日 国新办发布会

打出组合拳
推动房地产市场
止跌回稳

抓存量政策落实
抓增量政策出台

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

年底前将“白名单”项目的信贷规模
增加到超4万亿元



新华社国内部出品

【相关】

暂停供应去化周期过长城市的商品住宅用地

自然资源部副部长刘国洪昨日介绍,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,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

大部分存量房贷利率10月25日完成批量调整

中国人民银行副行长陶玲昨日表示,预计大部分存量房贷利率将在10月25日完成批量调整,部分中小银行完成调整可能略晚,总体将在10月31日前全部完成。

为方便办理,绝大多数借款人都不需要到银行网点:对于房贷为浮动利率的,借款人不用提出申请,商业银行将统一批量调整,这部分存量房贷占九成以上。

对于房贷为固定利率的,借款人可以通过商业银行的

■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,调整或取消各类限制性措施。主要包括限购、限售、限价、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;
降低住房贷款的首付比例,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”换购住房税费负担。

通过落实这些已出台的政策,降低居民的购房成本,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。

城中村安全隐患多、居住环境差,群众改造意愿迫切。据调查,全国仅35个大城市待改造规模就有170万套,其他城市也有改造需求。

全国城市需要改造的危旧房还有50万套。这次,对条件比较成熟的100万套,通过加大政策支持力度,提前干、抓紧干。主要采取货币化安置,这更有利于群众根据自己的需要选择合适的房子,又不用在外过渡,能够直接搬入新居。同时,也有利于消化存量商品房。

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。

二是年底前,将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。

进一步优化完善房地产“白名单”项目融资机制,商品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”,满足项目合理融资需求,支持房地产市场稳健发展。

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,一手房看房量、到访量、签约量明显增加,二手房交易量持续上升,市场出现了积极的变化。媒体报道,多地房地产政策支持力度加码,一线城市楼市全线回温。

下一步,住建部将会同有关部门,坚决贯彻党中央、国务院决策部署,一项一项抓落实,把政策效应充分释放出来,更多惠及人民群众。

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。

网上银行、手机银行等办理,也无需到银行网点。

对于从中小银行获得房贷的,由于部分中小银行的网络系统还不完备,借款人需要到银行网点办理。

此外,陶玲介绍,优化个人住房贷款最低首付款比例、延长部分房地产金融政策期限、支持收购房企存量土地、优化保障性住房再贷款有关要求等政策举措也各有进展,对提振信心、稳定预期将持续地产生积极作用。

【链接】 推出增量举措 落实存量政策 供需两端发力助力房地产市场

近期,促进房地产市场止跌回稳的政策信号清晰明确,一揽子增量政策加快推出,各地纷纷行动起来,抓落实、强合力。专家表示,随着供需两端政策持续发力、不断加力,房地产市场预期边际好转,一系列政策举措的效果有望逐渐显现,各地刚性和多样化改善性住房需求将得到更好满足,预计后续改善市场供求关系的稳市场举措依然是重要的发力点。

稳需求举措综合发力

下调存量房贷利率、优化个人住房贷款最低首付款比例、取消或放松住房限制性措施……近一段时间,针对房地产市场需求端的政策优化明显提速、加力。专家表示,需求端支持性政策集中发力,有助于引导居民购房需求加快释放,促进房地产市场止跌回稳。

在房贷利率方面,央行数据显示,9月,新发放个人住房贷款利率为3.32%,比上月低约2个基点,比上年同期低约78个基点,均处于历史低位。

目前各银行正积极落实下调存量房贷利率工作,将在10月底前统一实施批量调整。据测算,本次下调存量房贷利率,将惠及5000万户家庭、1.5亿人口,平均每年减少家庭利息支出约1500亿元。

“存量房贷利率下调能够在减轻贷款购房家庭付息压力的同时,降低贷款人提前还款的意愿。”东方金诚首席宏观分析师王青说,该政策释放了稳楼市的积极信号,有助于推动房地产市场止跌回稳。

支持满足居民多样化住房需求、降低购房成本也是需求端发力的重要内容。财政部此前出台的“卖旧买新”换购住房阶段性个人所得税退税政策,对于降低居民购房负担、增加住房需求发挥了重要作用。

财政部副部长廖岷近期表示,将及时优化完善相关税收政策。按照党中央决策部署,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。

“税收政策在支持房地产方面仍有优化空间。”中指研究院政策研究总监陈文静说。

用好政策工具消化存量房

在房地产市场的供给端,围绕存量商品房去化、保障性住房供给等重点领域的政策举措也在加紧出台。央行日前提出,优化保障性住房再贷款;财政部明确,允许专项债券用于土地储备,用好专项债券收购存量商品房用作各地的保障性住房。

“近三年,中央财政安排了保障性安居工程补助资金2124亿元、中央预算内投资2800亿元,并统筹地方政府专项债券等,支持筹集各类保障性住房666万套,用于满足城市中低收入群体、新市民还有青年人的基本住房需求。”廖岷说。

陈文静表示,财政部明确地方政府专项债可用于收购存量商品房,并指出保障性安居工程补助资金将更加侧重于支持消化存量商品房,意味着更多资金将进入房地产市场,有望加大已建待售存量商品房的去化力度。

此外,央行行长潘功胜日前透露,在将部分地方政府专项债券用于土地储备基础上,研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地,盘活存量用地,缓解房企资金压力。“在必要的时候,也可以由人民银行提供再贷款支持。这项政策我们和金融监管总局还在一起研究。”他说。

在银河证券首席经济学家章俊看来,在支持新型城镇化建设、城市更新及地下管网改造等领域,未来广义财政政策有望加码,可关注政策性开发性金融工具的动向。

加快形成政策合力

各地近期积极出台相关政策举措,从供需两端着手进一步激活房地产市场,加快构建房地产发展新模式。

广东省提出,扎实推动房地产市场平稳健康发展,落实中央系列政策,按照严控增量、优化存量、提高质量的要求,从供需两端进一步激活房地产市场,促进止跌回稳。天津市宣布,全面取消住房限购措施,自10月16日起施行。成都市取消新购住房限售,拿证即可上市交易。杭州市对新出让住宅用地不再设置新建商品房限价要求。

促进房地产稳定发展是一项系统工程,需要各项政策协同发力。廖岷表示,政策执行中,将持续加强财政政策与其他政策的协调,加强中央与地方的联动,加强新老政策的衔接,打好组合拳,坚定不移推动房地产市场止跌回稳。

综合新华社、央视报道