



重磅！五部门联合发声，房地产“组合拳”有望快速见效

9月底以来，央行等金融三部委、国家发改委、财政部接连召开新闻发布会，介绍“一揽子”增量政策具体举措，针对房地产的多项政策不断落地；10月17日，住建部、财政部、自然资源部、央行、金融监管总局等中央五部门联合召开新闻发布会，介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况，并答记者问，明确促进房地产市场止跌回稳的“组合拳”。

住建部倪虹部长指出：包括四个取消、四个降低、两个增加，具体来看：

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，大家都知道，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100万套城中村改造和危旧房改造。**城中村安全隐患多、居住环境差，群众改造意愿迫切。据有关调查，仅在全国35个大城市，需要改造的城中村就有170万套，那么从全国其他城市来看，这个量还会很大，也可以说，其他城市也有改造的需求。全国城市需要改造的危旧房，我们也做了一个调查，有50万套。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，我们就可以提前干、抓紧干。这次主要采取货币化安置的方式，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，能够直接搬入新居。同时，也有利于消化存量商品房。**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争取纳入“白名单”，应进尽进、应贷尽贷，满足项目合理融资需求。

发布会原文链接：<http://www.scio.gov.cn/live/2024/34977/tw/>

【中指观点】

1、年底项目“白名单”规模将增至4万亿全力保交房，“白名单”贷款投放扩围加力。

项目“白名单”在保交房方面已经取得积极进展，9.24金融三部委新闻发布会上，金融



监管总局提到“截至目前，商业银行已审批‘白名单’项目超过 5700 个，审批通过融资金额达到 1.43 万亿元，支持 400 余万套住房如期交付”，本次会上，金融监管总局再次指出“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”，项目“白名单”贷款投放力度明显加大。

为做好房地产项目融资，保障房屋建成交付，进一步优化完善房地产“白名单”项目融资机制，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”。具体来看，一是，要将商品住房项目贷款全部纳入“白名单”，做到“应进尽进”。房地产项目纳入“白名单”以后，管理更加规范，融资更加便利，有助于项目的建成和交付。在具体流程上采取审核与备案两种形式。二是，进入“白名单”的项目，商业银行要“应贷尽贷”。适度下放审批权限，提高审批和放款效率。三是，优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”。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。专款专用，封闭管理。

对于企业来说，房企要尽快适应新的融资形势，白名单项目融资将是房企常态化重要的融资途径。二十届三中全会《决定》指出“改革房地产开发融资方式”，改革融资方式的方向很重要就是白名单项目融资，未来白名单项目融资将是房企常态化重要的融资途径。房企要积极申报进入项目白名单，在白名单政策支持下，能尽快尽早获取资金支持，保障项目建设及竣工，确保项目交付。

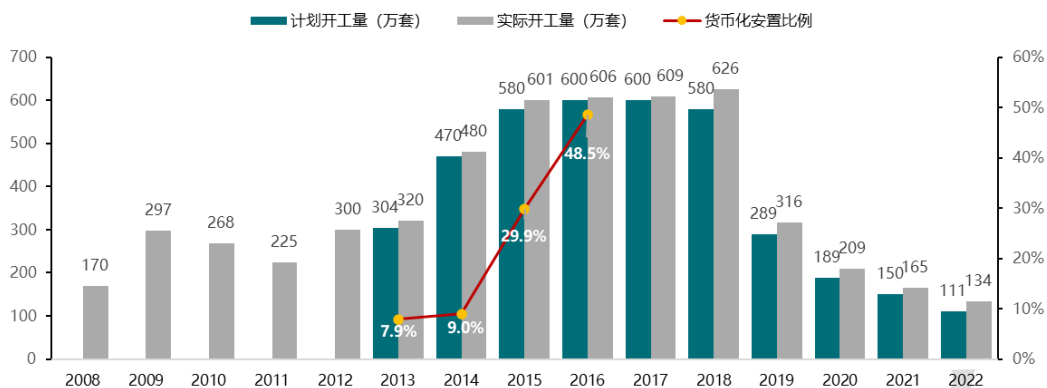
另外，针对保交房，本次住建部倪虹部长也指出主要抓两手，一手抓“白名单”，解决好项目建设资金问题，一手抓建设交付进度，压实地方政府、房地产企业、金融机构等各方责任，按照市场化、法治化原则，“一楼一策”，分类推进，早日交付。

2、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，有利于释放更多住房需求进入市场。

本次住建部指出“据有关调查，仅在全国 35 个大中城市，需要改造的城中村就有 170 万套，那么从全国其他城市来看，这个量还会很大”“全国城市需要改造的危旧房，我们也做了一个调查，有 50 万套”，可见，全国需要改造的城中村和危旧房规模较大，本次住建部提出新增实施 100 万套，另外指出“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”，在体量上还有进一步加大力度的空间。



图：2008年-2022年全国棚改开工量及货币化安置比例走势



数据来源：财政部，住建部，国家统计局，中指数据，中指数据 CREIS

此次，住建部再提增加 100 万套城中村和危旧房改造规模，在上一轮棚改高峰期（2015-2018 年），棚改年实际开工规模约在 600 万套上下，2016 年通过货币安置的规模在 300 万套左右，2019 年后随着资金的收紧，棚改开工规模明显走低，2021 年、2022 年均不足 200 万套。此次在已有基础上新增 100 万套货币安置的规模，2024 年开工总规模或有一定提升。同时，这 100 万套的规模将通过货币安置的方式进行实施，可有效将这部分群众的住房需求导入市场，对于存量商品房的去化也将产生利好，也有助于带动市场活跃度的回升。

另外，当前货币化安置或与房票安置相结合，根据中指研究院不完全统计，今年以来超 60 城出台房票安置政策，即减少或停止新增安置房建设，通过发放房票的方式，让被拆迁人持房票自行选择购买新房项目，可以有效定向去化项目存量。若按套均 100 平米计算，货币安置 100 万套城中村和危旧房可带动约 1 亿平米的增量入市，有利于为市场释放更多住房需求，随着这部分需求进入市场，市场交易活跃度有望继续提升。

对于城中村改造和危旧房改造的政策支持，本次住建部也提到多个方面，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。

3、更多配套资金用于盘活闲置存量土地，有望明显改善企业资金流动性，促进市场进入新循环。

此前，自然资源部明确“对于收回收购土地用于保障性住房的，可通过地方政府专项债券等资金予以支持”；央行表示进一步研究对有条件的企业市场化收购房企土地的资金支持政策，且必要时提供再贷款支持；财政部明确允许专项债用于土地储备，支持地方政府使用专项债用于收购存量土地。本次会上，央行、财政部、自然资源部进一步明确了相关配套政策，其中财政部指出专项债用于土地储备，要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。

盘活闲置存量土地的配套资金政策不断落地，资金的加持对于提升地方政府参与积极性，以及鼓励地方政府尝试创新举措均具有重要影响。从盘活闲置存量土地的方式上看，支持房企退地、换地以及允许商办用地等调规是重要方向，三种方式更加细化的配套政策也有望加快落地，如退换地流程、价格的评定、是否可以跨区置换等，各项政策举措不断跟进，有助于加快闲置存量土地的盘活利用节奏，促进市场“去库存”。在此过程中，支持房企退地、换地、调规等操作，均有助于为企业提供资金流动性，缓解企业资金压力，进一步促进房企获取新增土地，促进行业进入新循环。企业也应积极把握盘活闲置存量土地带来的政策机会，优化库存结构、改善资金状况。

4、加大存量商品房收储力度，收储节奏有望加快，促进市场供需平衡。

根据中指监测，今年以来，已有超 40 城发布收购存量房作为保障性住房的公告，8 月，武汉、重庆均有收购项目落地。但受收储价格低、资金成本较高、收储标的物错配等因素影响，收储工作整体进展较为缓慢。

9.29 央行将保障性住房再贷款的央行支持比例从 60% 提高到 100%，进一步加大资金支持力度；10.12 财政部明确地方政府专项债可用于收购存量商品房，同时也指出保障性安居工程补助资金也将更加侧重支持消化存量房。本次财政部进一步明确支持地方用好专项债收购存量商品房用作保障性住房，由地方自主决策、自愿实施，法治化、市场化运作。

在各项资金落地执行过程中，要加快收储节奏，打通收储的各项堵点依然是关键，比如合理设定收储价格、放宽标的物限制、放宽收储主体范围、鼓励收储后项目先用于保租房、进一步降低资金成本以及延长资金使用年限等，各项配套政策不断完善，有望加大存量商品房的去化力度，进一步促进房地产市场供需平衡，对于稳定市场预期也将产生积极作用。

5、“好房子”建设加速推进，有望从供给端为改善性住房需求释放提供支撑。

建设适应人民群众新期待的“好房子”是推动构建房地产发展新模式、实现行业高质量发展的关键举措，也是满足人民安居需求、实现高品质生活愿景的有效实践。本次会上住建部倪虹介绍了“好房子”的特征，继续强调建设“好房子”的重要性。

2024 年 9 月，中指研究院开展了“好房子”需求问卷调查，根据调查数据，居民对“好房子”有诸多期待，如户型方面关注全明设计及灵活改造空间，理想户型面积集中在 90-144 平区间；居民更偏好可以结合自身需求选择精装清单的交付方式等，这些新期待也一定程度



表明了居民对于改善居住条件依然有较大需求，未来伴随着更多“好房子”进入市场，改善性住房需求有望得到进一步释放。

“好房子”建设为企业提出了更高要求，在此过程中，支持“好房子”建设的配套政策也需要进一步跟进，如供应更优质地块、减少土地容积率限制、减少配建等，给企业提供更大的操作空间。

6、核心城市继续优化限制性政策，降低购房成本依然是支持住房需求的重要举措。

9月底以来，一线城市、杭州、成都、天津等城市已经先后放宽了限制性政策，包括优化或取消限购政策，取消限售等，未来北京、上海、深圳限购政策仍有进一步优化空间，除了个别核心区域外，北上有望继续降低外地购房者的社保年限至1年，北上深全面取消144平方米以上大户型面积限购，扩大购房需求总量。

从降低购房成本的角度看，本次会上财政部进一步表示“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”，具体政策在履行相关程序、经批准后会及时向社会公告，降低房地产企业和购房人负担，值得关注的是，本次财政部也强调“赋予地方一定的自主权”，不同城市在完善配套政策时或将有所区别。

除此之外，继续降低房贷利率、降低交易税费和交易佣金依然存在较强预期，全国层面优化契税、增值税政策，提升每月房贷利息专项扣除金额或按房贷利息全额抵税等，均有助于降低居民购房成本，促进需求入市。

7、打好金融组合拳，形成集成规模效应。

本次会上金融监管总局明确指出“在推动房地产市场稳健发展方面，金融政策是一揽子的系列政策”，强调要“打好房地产各项融资工具的‘组合拳’，形成集成规模效应，增强精准适配性”，未来金融端支持房地产的各项金融工具有望继续发力，更多细节配套政策或将持续跟进完善。

整体来看，9.26 中央政治局会议定调“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了迄今最强稳地产信号，随后9月底以来一线城市接连出台楼市新政，多部门召开新闻发布会，介绍“一揽子”增量政策举措，均极大地提振了市场信心，居民置业意愿有所改善。本次五部门联合召开新闻发布会，彰显稳定房地产在“稳增长”中的重要作用，也体现更加强调政策的协同一致性，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，具体看：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、降低“卖旧买新”换购住房的税费负担；两个增加中，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，一是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿。100 万套城中村改造和危旧房改造的货币化安置方式，有助于为市场释放更多住房需求，项目“白名单”信贷投放力度加大，也有望进一步改善资金环境，促进保交房任务完成。

除了以上政策外，本次会上也涉及多项改善房地产市场供求关系的举措，收购存量房及盘活闲置存量土地是重要发力点。四季度，预计房地产“一揽子”配套政策有望加速落实，一方面，政策或将围绕落实好存量政策展开，如落实取消非普宅标准，优化税费衔接政策，继续降低房贷利率；地方国企收储商品房政策也有望继续打通各项堵点，存量土地盘活更多资金支持或将加快落实，配套的细化政策举措也有望逐渐跟进；“白名单”项目贷款投放力度扩围加力，在保交房、改善企业资金环境方面继续发挥重要作用。另一方面，更多增量政策有望加快推出，其中核心城市充分发挥调控自主权，有望继续优化限制性政策，更多城市或采取加大购房补贴力度、降低交易税费等方式促进需求释放。

当前房地产政策发力方向已经明确，未来推动各项政策落地落实将是关键。从市场趋势来看，“银十”开局表现“超预期”，核心城市市场呈现“回稳”态势，本次会上住建部也表示市场已经开始筑底，预计短期内新政将继续显效，10 月市场销售数据或将出现明显增长。四季度若政策持续发力、经济加快复苏，核心城市市场量价或将筑底企稳，从而对全国市场筑底提供重要支撑。



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：400-630-6618

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：400-630-6618

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789

广州 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903
邮编：510308
电话：400-630-6618

深圳 地址：广东省深圳市南山区粤海街道文心五路天威有线信息传输大厦
20层2001单元
邮编：518040
电话：0755-26920657

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-82775560

杭州 地址：浙江省杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67736844

南京 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦908
邮编：210001
电话：400-630-6618

成都 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦25楼
邮编：610017
电话：400-630-6618

武汉 地址：湖北省武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼19层
邮编：430013
电话：400-630-6618

苏州 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905729

宁波 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：400-630-6618

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心26层
邮编：410000
电话：0731-89946366

郑州 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040

西安 地址：陕西省西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：400-630-6618

济南 地址：山东省济南市槐荫区经十路善能大厦A座1506
邮编：250000
电话：400-630-6618

青岛 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：400-630-6618

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570125
电话：400-630-6618