

同向發力

財政部副部長廖岷12日在國務院新聞辦發布會上表示，財政部與相關部門同向發力，聚焦促進房地產市場供需平衡，不斷優化財稅政策，推動房地產行業回歸平穩健康發展軌道。下一步，財政部將堅持嚴控增量、優化存量、提高質量，積極研究出臺有利於房地產平穩發展的政策措施。

廖岷表示，允許專項債券用於土地儲備，支持地方政府使用專項債券回收符合條件的閒置存量土地。支持收購存量房，優化保障性住房供給。財政部將持續加強財政政策與其他政策的協調，堅定不移推動房地產市場止跌回穩。

大公報記者 張寶峰北京報道



▲深圳的一個房地產項目，吸引不少購房者周末看盤。

三方面措施 推動樓市止跌回穩

允許專項債券用於土地儲備

支持地方政府使用專項債券回收符合條件的閒置存量土地，確有需要的地區也可用於新增的土地儲備項目。既可以調節土地市場的供需關係，減少閒置土地，增強對土地供給的調控能力，又有利於緩解地方政府和房地產企業的流動性和債務壓力。



▲1月5日，市民在北京通州一樓盤售樓處了解樓盤信息。

中新社

財務部允地方政府用專項債回收閒置土地

支持收購存量房 優化保障性住房供給

廖岷表示，目前中國已出臺的房地產政策中，包括需求端、供給端和化解風險三個方面。在需求端，主要是支持滿足居民多樣化住房需求、降低購房成本。在供給端，主要是支持優化保障性住房供給、兜牢民生底線。在化解存量風險方面，財政部門配合出臺了「保交樓」專項借款政策，對3500億元人民幣專項借款予以貼息，去年以來已預撥貼息資金62億元人民幣，支持保障購房人合法權益。

消化存量 平衡房地產市場供需

談及財政政策在支持房地產市場發展方面的具體考慮，廖岷表示，第一，允許專項債券用於土地儲備。主要是考慮到當前各地閒置未開發的土地相對較多，支持地方政府使用專項債券回收符合條件的閒置存量土地，確有需要的地區也可以用於新增的土地儲備項目。這項政策，既可以調節土地市場的供需關係，減少閒置土地，增強對土地供給的調控能力，又有利於緩解地方政府和房地產企業的流動性和債務壓力。

第二，支持收購存量房，優化保障性住房供給。考慮到當前已建待售的住房相對較多，我們主要採取兩項支持措施：一項是，用好專項債券來收購存量商品房用作各地的保障性住房。另一項是，繼續用好保障性安居工程補助資金，原來這個資金主要是用來支持以新建方式籌集保障性住房的房源，現在我們對支持的方向作出優化調整，適當減少新建規模，支持地方更多通過消化存量房的方式來籌集保障性住房的房源。通過這兩項措施，既可以消化存量商品房，促進房地產市場的供需平衡，又可以優化保障房的供給，滿足廣大中低收入人群的住房需求。

第三，及時優化完善相關稅收政策。按照黨中央決策部署，我們正在抓緊研究明確與取消普通住宅和非普通住宅標準相銜接的增值稅、土地增值稅政策。下一步，還將進一步研究加大支持力度，調整優化相關稅收政策，促進房地產市場平穩健康發展。

系統工程 需各項政策協同發力

廖岷強調，促進房地產穩定發展是一項系統工程，需要各項政策協同發力。政策執行中，我們將持續加強財政政策與其他政策的協調，加強中央與地方的聯動，加強新老政策的銜接，打好組合拳，堅定不移推動房地產市場止跌回穩。

財政部部長藍佛安表示，下一步，財政部將繼續堅持精準施策、靶向發力，優化基礎性政策機制安排，改善居民收入預期，激發消費潛能；用好專項資金、貸款貼息等工具，完善商貿流通體系，改善消費環境；發揮政府債券牽引作用，帶動有效投資，擴大國內需求。

施好「及時雨」鞏固「壓艙石」

北京觀察 馬浩亮

在財政部加大逆周期調節力度的「攪子」政策中，「債」成為了頭號關鍵詞。幾項重磅措施，都與債有關。包括，擬一次性置換地方政府存量隱性債務；支持地方政府使用專項債券回收符合條件的閒置存量土地和存量商品房；發行特別國債補充國有大中型商業銀行資本。這直指當前經濟運行中最「急難愁盼」的問題。就以「一次性增加較大規模債務限額置換地方政府存量隱性債務」來說，是近年來出臺的力度最大的化債措施，被財政部部長藍佛安稱為「及時雨」。現代經濟體系中，政府部門債務已成為必不可少的支撐，借此籌集財政資金，廣泛用於應對經濟下行、維持部門經濟平衡、支持基礎設施建設、供給公共產品和服務等方面，並且是促進金

融市場穩定和發展的重要資產。也正因此，政府債務需要謹慎防範和化解風險，一是合理控制規模節奏，二是加強運用效率效益。9月上旬，國務院首次向全國人大報告債務「賬本」。至2023年末，全國政府法定債務餘額70.77萬億（人民幣，下同），其中國債30.03萬億，地方債40.74萬億。相比國債，地方債成本偏高，應對工具較少，債價壓力大。財政部此次出招，對一些債務壓力沉重的地方而言，可謂久旱逢甘霖。此舉有利於優化政府債務結構，平抑債務風險，讓地方政府卸下包袱，輕裝上陣，集中精力發展經濟，兜底民生。債務投向，也是重要「指揮棒」。財政部明確表態，支持地方政府使用專項債券回收閒置存量土地，以及收購存量商品房來用作保障性住房。這一方面可盤活資源，一方面緩解房地產企業流動性與債務壓力。從根本上來說，政府切實

出手幫助房企解套、吸納風險，對於促進樓市止跌回穩、特別是穩定信心預期來說，是相當給力的。而發行特別國債補充國有大中型商業銀行資本，是時隔26年中央政府再度重啟這一工具。六大國有大中型商業銀行是服務實體經濟的主力軍，也是維護金融穩定的「壓艙石」。國債是財政政策和貨幣政策的橋樑，通過國債注資，幫助六大行做大「本錢」，增強其信貸能力，間接向市場釋放「紅利」，推動經濟回升。

房、穩房市等工作。要充分發揮城市房地產融資協調機制作用，加快修復問題項目，促其盡快達到「白名單」標準，金融機構要進一步優化信貸審批和放款流程，提高效率，切實做到保交房攻堅戰項目「白名單」應進盡進、貸款應貸盡貸。在此基礎上進一步推動「白名單」擴圍，將所有符合條件的在建已售商品房項目納入支持範圍，有效保障項目建設資金需求，力促房地產企業確保按期保質交房。 新華社

支持收購存量房 優化保障性住房供給

用好專項債券收購存量商品房用作各地的保障性住房；繼續用好保障性安居工程補助資金，對支持的方向作出優化調整，適當減少新建規模，支持地方更多通過消化存量房的方式來籌集保障性住房的房源。既可以消化存量商品房，促進房地產市場的供需平衡，又可以優化保障房供給，滿足廣大中低收入人群的住房需求。

及時優化完善相關稅收政策

正在抓緊研究明確與取消普通住宅和非普通住宅標準相銜接的增值稅、土地增值稅政策，調整優化相關稅收政策，促進房地產市場平穩健康發展。

資料來源：中新社



▲在山西太原一售樓部，市民前往諮詢買房。

中新社

六大行減存量房貸息 專家：內房有望改善

穩定預期

12日一早，工商銀行、農業銀行、中國銀行、建設銀行等多家銀行陸續發布公告，10月25日起，將對存量個人房貸利率進行批量調整。除貸款在北京、上海、深圳等其他符合條件的房貸利率都將調整為貸款市場報價利率LPR-30BP。

據此前央行測算，此次存量房貸利率下調，將惠及約5000萬戶家庭，平均每年減少家庭的利息支出總數大概1500億元左右。業內專家表示，存量房貸利率下調，有利於借款人進一步降低房貸利息支出，將提升居民消費意願和能力。

關於調整範圍，多家銀行公告顯示，包括該行已發放的用途為購買住宅的商業性個人住房貸款，包括普通純商業性個人住房貸款、公積金組合貸款中的商業性個人住房貸款；執行利率在LPR基礎上加點幅度高於-30BP的存量個人住房貸款（包括首套、二套及以上）。

調整方式來看，為便利客戶，多家銀行表示將於2024年10月25日起主動進行批量調整。對於調整範圍內的LPR定價的浮動利率貸款，

客戶無需申請，由銀行集中調整，利率調整後於當日起按新的利率水平執行，此前利息均按原合同利率水平計算。

中國指數研究院政策研究總監陳文靜指出，針對房地產政策，財政部明確允許專項債券用於土地儲備，支持收購存量房，優化保障性住房供給，及時優化完善相關稅收政策。綜合來看，未來稅收政策在支持房地產方面仍有優化空間，預計優化契稅政策，提升購房利息抵扣個稅額度，企業房地產相關稅費的預徵預繳稅率等方面存在一定預期，進一步降低購房成本及房企稅費壓力，有助穩定市場預期。

她表示，內地房地產「一攬子」配套政策可望加速落地，或將圍繞落實好存量政策、加速推出增量政策展開，地方國企收儲已建成未售商品房政策進一步優化調整，打通收儲卡點；加大「白名單」貸款投放力度；核心城市繼續優化限制性政策，降低交易稅費、降低交易佣金等政策可期。相信年內隨着各項政策不斷落地落實，房地產市場的改善值得期待。 大公報記者王珏

何立峰：加快推進保交房工作 促進樓市築底企穩

如期交付

中共中央政治局委員、國務院副總理何立峰10月10日至12日在山西太原、陝西西安調研房地產、大宗耐用消費品以舊換新和外貿等工作。

何立峰指出，要認真學習領會、深入貫徹落實近平總書記重要指示精神和中央政治局會議部署，加快推進保交房工作，加大「白名單」項目貸款投放力度，確保在建已售商品房如期保質交付，積極推進收購存量商品房用作保障性住房工作，促進房地產市場築底企穩。

何立峰先後來到太原多個保交房項目，實

地調研項目建設情況，同項目建設單位、地方住建部門、金融機構負責人和購房居民交談，深入了解項目交付進度，「白名單」貸款發放情況，目前存在的困難和問題等。

隨後，聽取了山西省、太原市保交房工作和房地產市場運行情況匯報，對進一步打好保交房攻堅戰，促進房地產市場穩定提出具體要求。

何立峰指出，房地產市場是當前宏觀經濟的一個風向標，做好房地產工作對於推動經濟持續回升向好、維護人民群眾切身利益至關重要，要切實提高政治站位，全力以赴抓好保交

房、穩房市等工作。要充分發揮城市房地產融資協調機制作用，加快修復問題項目，促其盡快達到「白名單」標準，金融機構要進一步優化信貸審批和放款流程，提高效率，切實做到保交房攻堅戰項目「白名單」應進盡進、貸款應貸盡貸。在此基礎上進一步推動「白名單」擴圍，將所有符合條件的在建已售商品房項目納入支持範圍，有效保障項目建設資金需求，力促房地產企業確保按期保質交房。 新華社

風險可控

在10月12日國新辦舉行的新聞發布會上，財政部部長藍佛安表示，截至2023年末，全國納入政府債務信息平台的隱性債務餘額比2018年摸底數減少了50%，債務風險可控。

據悉，防範化解地方政府債務風險事關財政可持續發展。2015年以來，財政部會同相關部門採取了一系列措施，發行地方債券置換存量政府債務，推動北京、上海、廣東實現存量隱性債務清零。2022年下半年開始，受多種因素的影響，一些地方出現了債務風險隱患。2023年7月，中央政治局會議要求制定一攬子化債方案。國務院建立工作協調機制，指導各省份制定具體化債方案。各有關部門、各級地方黨委和政府加大工作力度，採取了更多的務實舉措，財政部安排了超過2.2萬億元地方政府債券額度，支持地方特別是高風險地區化解存量債務風險和清理拖欠企業賬款，地方政府債務風險得到了整體緩解。 南方網

隱性債務比2018年摸底數減50%