



穩定預期

新增100萬套城中村改造，所有商品住房項目貸款納入「白名單」、關乎保交房的「白名單」項目信貸規模翻

倍增至逾4萬億元（人民幣，下同），設立專項債收購存量商品

大公報記者 王珏北京報道



▲10月17日，住房城鄉建設部部長倪虹在發布會後與記者們交流。

房地產「組合拳」四取消四降低兩增加

- 四個取消：1.限購 2.限售 3.限價 4.普通住宅和非普通住宅標準



▲10月17日，中國人民銀行在國新辦新聞發布會上介紹降低存量房貸利率的相關進展，預計大部分存量房貸利率將在25日完成批量調整。圖為天津某樓盤銷售現場。大公報記者張聰攝

中央五部門出台「組合拳」認為市場開始築底

住建部：對樓市止跌回穩充滿信心

保交房攻堅推進有力 已交付246萬套

發布會上，五個中央部門介紹了促進房地產市場平穩健康發展有關情況。倪虹指出，中央高度重視房地產市場平穩健康發展。9月26日，中央政治局會議強調，要促進房地產市場止跌回穩，釋放了穩定房地產市場的積極信號。9月29日，國務院召開常務會議，研究部署具體落實工作。

對於促進房地產市場止跌回穩的「組合拳」，倪虹指出，這包括四個取消、四個降低、兩個增加。其中兩個增加是此番新公布的增量政策：第一，在前期城中村和危舊房改造基礎上，住建部將通過貨幣化安置等方式，新增實施100萬套城中村和危舊房改造。

地方用專項債購存量房 自主決策

今年年初以來，內地設立城市房地產融資協調機制，將合規房地產項目納入「白名單」，予以融資支持。國家金融監管總局副局長肖遠企當天在發布會上表示，目前把商品住房的房地產開發貸款項目全部納入「白名單」的條件已經具備，今後符合「白名單」標準條件的房地產項目，均應該按照「白名單」管理。

此外，多項政策着力於樓市供求關係改善，包括支持地方收購存量商品房及盤活閒置存量土地等。財政部部長助理宋其超表示，支持地方用好專項債收購存量商品房用作保障性住房，這項政策由地方自主決策、自願實施，按照市場化運作。

四個降低

- 1.降低住房公積金貸款利率0.25個百分點 2.降低首付比例，統一首套、二套房貸最低首付比例到15% 3.降低存量貸款利率 4.降低「賣舊買新」換購住房稅費負擔

兩個增加

- 1.新增實施100萬套城中村和危舊房改造 2.年底前將「白名單」項目信貸規模增加到4萬億元

大公報記者王珏整理

內地存量房貸利率下調 25年期百萬借款節省14萬利息

為民減負

中國人民銀行副行長陶玲17日表示，預計大部分存量房貸利率將在10月25日完成批量調整，部分中小銀行完成調整可能略晚，總體將在10月31日前全部完成。

此前，中國人民銀行9月29日發布公告，並指導市場利率定價自律機制發布倡議：各商業銀行於10月31日前統一對存量房貸利率實施批量調整。

在17日舉行的國新辦發布會上，陶玲介紹了降低存量房貸利率的相關進展。她說，10月12日主要商業銀行已發布操作細則，目前，銀行正在加緊修改合同和系統，做好各項準備。

存量房貸利率月內完成調整

「預計大部分存量房貸利率將在10月25日完成批量調整，這意味着大家在10月26日就可以通過貸款

銀行的指定渠道查看調整結果。」陶玲說，一些中小銀行網絡不是很完備，可能需要借款人到網點辦理，具體情況需關注貸款銀行的公告。

目前，房貸利率是由貸款市場報價利率（LPR）和加點幅度構成的，此次調整的是加點幅度。根據中國人民銀行指導市場利率定價自律機制發布的倡議，已經取消房貸利率下限的城市，存量房貸利率將降為不低於LPR減30個基點。

據測算，如果房貸利率從4.4%調降至3.55%，以100萬元（人民幣，下同）、25年期的等額本息計算，借款人每月可少還469元，共節省利息支出超14萬元。

此外，陶玲介紹，優化個人住房貸款最低首付款比例、延長部分房地產金融政策期限、支持收購房企存量土地、優化保障性住房再貸款有關要求等政策舉措也各有進展，對提振信心、穩定預期將持續地產生積極作用。

大公報記者王珏

年底前讓450萬人住進保障房

兜牢底線

「今年1-9月份，我們已經建設籌集了保障性住房148萬套（間），到年底可以讓450萬新市民、青年人住進保障性住房。」住房城鄉建設部部長倪虹17日在國新辦發布會上說，為了適應生育二孩的需要，支持地方結合實際，增加保障對象住房面積，各城市政府結合當地實際，優化完善房地產政策同時，一定要加大保障力度，兜牢住房保障底線。

新增100萬套城中村和危舊房改造

此外，倪虹表示，將通過貨幣化安置等方式，新增實施100萬套城中村改造和危舊房改造。

「這次提出的新增實施100萬套，主要是對條件比較成熟、通過加大政策支持力度可以提前幹的項目。」倪虹說，城中村安全隱患多、居住環境差，群眾改造意願迫切。據有關調查，僅在全國35個大城市，需要改造的城中村有170萬

套；全國城市需要改造的危舊房有50萬套。

倪虹表示，貨幣化安置可以更好地滿足群眾自主選擇房型、地點等要求，有利於群眾根據自己的意願和需要來選擇合適的房子，減少或不需要在外過渡，能夠直接搬入新居。此外，可以消除安全隱患，改善居住環境，完善城市功能。在當前房地產供需關係發生重大變化的情況下，有利於消化存量商品房。

主要政策包括：一是重點支持地級以上城市；二是開發性、政策性金融機構可以給予專項借款；三是允許地方發行政府專項債；四是給予稅費優惠；五是商業銀行根據項目評估可發放商業貸款。「有這五條政策加持，各地還可以結合城市更新，進一步謀劃選擇條件成熟的項目，提前實施，只要前期工作做得好，我們還可以在100萬套基礎上繼續加大支持力度。」倪虹說。

大公報記者王珏



▲內地將通過貨幣化安置方式，新增實施100萬套城中村改造和危舊房改造。圖為上海虹口區舊城區。中新社

釋需求化存量 增信心助企穩

專家解讀

住房和城鄉建設部等五部門有關負責人，17日在國新辦新聞發布會上詳解中國「穩樓市」組合拳。業內專家接受大公報採訪時表示，此次公布的一攬子增量政策逐步落地見效，將促使各方對於房地產市場的預期持續改善和提振，增強房企銷售信心以及購房者購房意願，促進市場行情復甦。

易居研究院副院長嚴躍進表示，本次發布會提到的「四個取消、四個降低」是對近期一系列房地產止跌回穩政策的總結，有利於降低購房成本，刺激購房需求入市。剛剛過去的兩三周，主要城市市場熱度明顯升溫：一線城市樓市成交迅速上升，市場信心恢復明顯，甚至出現日成交量達近年來新高

的盛況；二線城市成交量走勢也始終保持高位運行，城市景氣指數出現顯著回升。

他還表示，發布會提到兩個增量政策，一是通過貨幣化安置等方式，新增實施100萬套城中村和危舊房改造，這有利於為市場釋放更多住房需求，消化存量商品房，隨着這部分需求進入市場，市場交易活躍度有望繼續提升。二是年底前將「白名單」項目的信貸規模增加到4萬億，可為項目建設交付提供重要保障，有利於在「保交房」、穩定市場預期等方面發揮更大作用，進而增強房企銷售信心以及購房者購房意願，促進市場行情止跌回穩。

中國指數研究院政策研究總監陳文靜也指出，當前房地產政策發力方向已經明確，未來推動各項政策落地落實將是關鍵。四季度，房地產「一攬

子」配套政策有望加速落實，一方面，已有政策加速落地，如落實取消非普通住宅標準，優化稅費銜接政策等；地方國企收儲商品房也有望繼續打通各項堵點，存量土地盤活更多資金支持或將加快落實。另一方面，更多增量政策有望加快推出，其中核心城市充分發揮調控自主權，有望繼續優化限制性政策，更多城市或採取加大購房補貼力度、降低交易稅費等方式促進需求釋放。

大公報記者王珏

話你知

中國人民銀行副行長陶玲在17日國新辦發布會上表示，人民銀行正會同有關部門抓緊研究，允許政策性銀行、商業銀行向有條件的企業發放貸款，收購存量土地，人民銀行提供必要的再貸款支持。自然資源部副部長劉國洪表示，將會同有關部門研究設立收購存量土地專項借款，對於收回的土地，再次組織供應用於房地產的，將嚴格把控。市場確有需求的，才可以優化條件、精準投放，但必須控制在收回收購總量的一定比例之內。

大公報記者王珏

向企業放貸收購存量地 央行提供支持