

增量政策振經濟

多措收購存量房 促樓市供需平衡

財政部：利優化保障房供給 滿足中低收入人群需求

香港文匯報訊（記者 張寶峰 北京報道）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，不斷優化財政政策，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，積極研究出台有利於房地產平穩發展的政策措施。

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。

研調整完善相關稅收政策

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。

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。

擬利用政府債券擴大內需

針對備受關注的中央財政加槓桿空間的問題，財政部部長藍佛安介紹說，中央財政在舉債和提升赤字方面是有較大空間的。下一步，財政部將按照黨中央決策部署，統籌發展與安全，結合經濟形勢、宏觀調控需要、財政收支狀況等因素，合理運用好債務政策工具，促進經濟持續向好。

藍佛安還表示，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。



● 財政部表示，支持收購存量房，優化保障性住房供給。圖為10月9日，市民在2024重慶秋季房地產暨家居展示交易會線下展會了解房產信息。中新社

專家解讀

財稅重磅措施支持樓市止跌回穩

在中國央行等部門9月末宣布降準降息、降低存量房貸利率等「五箭齊發」支持房地產市場後，財政部10月12日又祭出財稅重磅措施，促進房地產市場供需平衡，緩解房企流動性風險。業內專家認為，四季度，房地產「一攬子」配套政策有望加速落地，以支持樓市止跌回穩。

其一，允許專項債券用於土地儲備。

財政部表示，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。此前自然資源部已發文明確，收回收購土地用於保障性住房的，可通過地方政府專項債券等資金予以支持；央行也表示研究允許政策性銀行、商業銀行貸款支持有條件的企業市場化收購房企土地。

中指研究院政策研究總監陳文靜表示，此次財政部進一步明確允許專項債券用於土地儲備，有助於加快閒置存量土地的收回收購節奏，促進市場「去庫存」，推動房地產市場供需平衡。綜合來看，盤活閒置存量土地的各項配套資金有望加速跟進落實，支持房企合理退地、換地，對於地方政府、房企等均將產生實質性利好。

化解庫存之外，廣東省城規院住房政策研究中

心首席研究員李宇嘉表示，此次會議明確了專項債還可用於新增土地儲備，這是一個重大變化，將有助於突破當前國企、城投債務對土地盤活和儲備的制約。

其二，支持收購存量房，優化保障性住房供給。

財政部指出，用好專項債券收購存量商品房用作各地保障性住房，同時，繼續用好保障性安居工程補助資金，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。這意味着更多資金將進入存量房盤活領域。

陳文靜表示，此前官方提到更多的是央行設立3,000億元人民幣保障性住房再貸款用於已建成未售商品房，此次財政部明確地方政府專項債可用於收購存量商品房，同時也指出保障性安居工程補助資金也將更加側重支持消化存量房。更多資金進入市場，有望加大已建待售存量商品房的去化力度，進一步促進房地產市場供需平衡。

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進透露，各地今年一項重要工作是系統梳理了存量住宅用地和項目清單。他認為，地方政府發行專項債後，將大幅增加其收購存量土地、房源的能力，有助

於批量、快速化解庫存，平衡市場供需。

其三，調整優化相關稅收政策。

財政部透露，正在抓緊研究明確與取消普通住宅和非普通住宅標準銜接的增值稅、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。

李宇嘉認為，取消普通住宅和非普通住宅標準後，交易稅費將出現明顯下降。如購買144平方米以上住房的契稅將從3%下降至1%。房企涉及的土地增值稅或將取消預繳，直接轉到竣工驗收後的清算環節，這將給開發商節約土地價款1%-3%的稅負。除此之外，稅收政策將會是後續的重點，未來或降低、減免二手房交易契稅、增值稅、個稅等。稅費下調將產生「降成本」效應，釋放部分購房需求。

嚴躍進認為，年內房地產相關工作重點可能出現變化，即：對新建的，要適當控制；對存量的，要加快盤活、消化。

9月底以來，央行等金融主管部門、國家發改委、財政部接連召開新聞發布會，發布「一攬子」增量政策具體舉措。陳文靜認為，隨著各項政策不斷落地，房地產市場的改善值得期待。 ●中新社

內地多家銀行25日起調整存量房貸利率

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）央行行長潘功勝9月24日宣布的降低存量房貸利率政策，在銀行層面開始落地。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、深圳等地區且為二套房貸款的情形外，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。

專家：提升消費意願及能力

據此前央行測算，此次存量房貸利率下調，將惠及約5,000萬戶家庭，平均每年減少家庭的利息支出總數大概1,500億元（人民幣，下同）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）。北京、上海、深圳等地區利率高於LPR-30BP的首套房貸和其他地區利率高於LPR-30BP的全部存量房貸統一調整至LPR-30BP。此外，北京、上海、深圳等地區二套房貸利率高於相應政策下限的統一調整至當地相應政策下限。

值得關注的是，多家銀行明確，此次批量調整為浮動利率定價方式，固定利率和基準利率的貸款需先申請轉換為以LPR為定價基準的浮動利率貸款，符合此次利率調整政策的，再按前述規則進行利率調整。

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。

對於調整後，對於購房者的月供影響幾何，工商銀行在存量房貸利率調整常見問答中舉例指出，小李在某一線城市有一套住房，當前房貸利率為LPR+55BP（貸款發放時首套房貸利率政策），即4.4%，調整後房貸利率為LPR-30BP，假設5年期以上LPR保持3.85%不變，重定價後利率為3.55%，比調整前下降85BP，即0.85%。以貸款金額100萬元、25年期、等額本息的房貸為例，調整前每月還款約為5,502元，調整後每月還款約為5,033元，小李每月可節省支出約469元，總共節省利息約14.06萬元。

將發特別國債 撐國有大型商業銀行補充核心一級資本

香港文匯報訊（記者 張寶峰 北京報道）財政部部長藍佛安12日在國新辦發布會上透露，「將發行特別國債支持國有大型商業銀行補充核心一級資本，提升這些銀行抵禦風險和信貸投放能力，更好地服務實體經濟發展。」據了解，上一輪發行特別國債注資國有大行的歷史，還要追溯到上世紀末。這意味着這項工具時隔26年再次被重啟。

財政部副部長廖岷在同一場合表示，過去幾年，一些地方中小銀行的資本金已經進行了補充，在當

前形勢下，有必要通過適當的方式支持國有大型銀行進一步增加核心一級資本，不僅能夠提升銀行穩健經營的能力，也可以發揮資本的槓桿撬動作用，增強信貸的投放能力，進一步加大服務實體經濟發展的力度，為推動宏觀經濟持續回升向好、提振市場信心提供更加有力的支撐。

廖岷說，根據國務院授權，財政部負責集中統一履行國有金融資本的出資人職責，其中就包括建立國有金融機構的資本補充和動態調整機制。財政部這次將堅持市場化、法治化的原則，按照「統籌推

進、分批分期、一行一策」的思路，積極通過發行特別國債等渠道來籌集資金，穩妥有序地支持國有大型商業銀行進一步增加核心一級資本。

「這項工作已經啟動，財政部已經會同有關金融監管部門成立了跨部門的工作機制，為各家商業銀行加快完成各項工作提供高效的服務，目前正在等待各家銀行提交資本補充方案。」廖岷強調，國有大型銀行作為上市銀行，對於具體的補充資本計劃，各家銀行後續將按照有關規定及時依法地進行信息披露。

國家獎學金名額今年將翻倍

香港文匯報訊（記者 張寶峰 北京報道）作為增量政策的重要內容，近期財政部正在研究完善高校學生資助體系。針對新的政策部署，財政部副部長郭婷婷介紹說，下一步，我們將會同相關

部門從獎優和助困兩方面，分兩步調整完善高校學生資助政策。

郭婷婷表示，第一步，在2024年推出以下政策：一是國家獎學金獎勵名額翻倍。本專科生國家獎學金名額，從每年6萬名增加到12萬名；碩士生國家獎學金名額，從每年3.5萬名增加到7萬名；博士生國家獎學金名額，從每年1萬名增加到2萬名。二是提高本專科生獎學金獎勵標準。本專科生國家獎學金獎勵標準，從每生每年8,000元（人民幣，下同）提高到10,000元；本專科生國家勵志獎學金獎勵標準，從每生每年5,000元提高到6,000元。

三是提高本專科生國家助

▲內地本專科生國家獎學金名額將從每年6萬名增加到12萬名。圖為10月9日，在山東航空學院智能無人機實驗室，老師（中）在指導航空工程學院的學生進行無人機模擬飛行訓練。新華社

