



### 增量政策 振經濟

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）住房城鄉建設部、財政部、自然資源部、中國人民銀行、國家金融監管總局等中央五部門17日上午在國務院新聞辦聯合召開新聞發布會，明確促進房地產市場止跌回穩的「組合拳」，提振各方對房地產市場的信心。國家金融監管總局副局長肖遠企表示，為做好房地產項目融資、保障房屋建成交付，必須持久發力，以更大的力度、更實的舉措，進一步優化完善房地產「白名單」項目融資機制。他強調，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，做到合格項目「應進盡進」，已審貸款「應貸盡貸」，資金撥付「能早盡早」，預計2024年底，「白名單」項目貸款審批通過金額將翻倍，超過4萬億元（人民幣，下同）。

2024年年初以來，金融監管總局與住建部一起建立了城市房地產融資協調機制，把合規房地產項目納入「白名單」，予以融資支持。前不久召開的中央政治局會議提出，要加大「白名單」項目貸款的投放力度。

肖遠企指出，房地產「白名單」和城市融資協調機制已經建立半年多時間，截至10月16日，商業銀行已審批通過的房地產「白名單」項目貸款金額達到2.23萬億元，預計2024年底，「白名單」項目貸款審批通過金額將翻倍，超過4萬億元。

他說，納入「白名單」後，對房地產項目的管理更加規範，融資也更加便利快速，對於項目的建成和交付、保障購房人的合法權益發揮了非常重要的作用。經過認真研究，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，做到「應進盡進」。

#### 進一步提高融資支持精準性及時性和有效性

他強調，進入「白名單」的項目，商業銀行要做到「應貸盡貸」；優化貸款資金的撥付方式，做到「能早盡早」。目前，商業銀行是按照項目建設進度分批將貸款資金撥付給房地產項



福建省福州市一處建設中的房地產樓盤。 中新社

# 五部門聯打「組合拳」 力促房地產市場止跌回穩

## 商品房項目納「白名單」 貸款撥付「能早盡早」

### 2024秋季房交會·好房推薦



● 納入「白名單」後，房地產項目的管理更規範，融資更便利，對項目的建成和交付發揮了重要作用。圖為10月9日，市民在重慶秋季房交會線下展會現場了解房產信息。 中新社

目公司，並且直接受託支付給材料商、施工方等上下游企業。肖遠企透露，今後，商業銀行可以在與房地產項目公司協調一致的前提下，根據房地產項目公司提供的用款計劃，將全部貸款提前發放到房地產項目公司開立的项目資金監管賬戶，後續依據實際用款申請，從監管賬戶受託支付到用款對象，把資金撥付的時間提前。

肖遠企表示，打好房地產各項融資工具的「組合拳」，形成集成規模效應，增強精準適配性。房地產融資渠道很多，包括開發貸款、併購貸款、經營性物業貸款、房地產企業併購貸款、住房租賃貸款，以及債券投資和保險資金股權投資等多種融資手段，要充分發揮不同融資工具的獨特優勢；另一方面，根據不同房地產企業和房地產項目在不同階段的融資需求，量身定製各種專屬金融產品，進一步提高融資支持的精準性、及時性和有效性。

#### 專家：增房企銷售信心及購房者購買意願

易居研究院副院長嚴躍進對香港文匯報指出，「白名單」項目貸款金額翻倍增長，讓更多項目獲得融資支持，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買意願，促進市場行情止跌回穩。

## 一線城市房地產10月以來全線回穩

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）住建部部長倪虹在國務院新聞發布會上表示，在系列政策作用下，經過三年的調整，房地產市場已經開始築底，「我們判斷，10月份的數據，會是一個積極樂觀的結果。可以說，我們對房地產市場止跌回穩充滿信心」。

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，嚴控增量、優化存量、提高質量；要回應群眾關切，抓緊完善土地、財稅、金融等政策，推動構建房地產發展新模式，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。住建部會同財政部、自然資源部、中國人民銀行、國家金融監管總局等部門，指導各地迅速行動，出台了財稅、金融等一系列政策措施。地方政府因城施策，取消或調減了限制性措施，支持居民剛性和改善性住房需求。這些舉措有效提振了市場信心。從市場反映看，很多城市、很多項目看房量、到訪量明顯上升，銷售量也有不同程度的增長，房地產的主要指標明顯好轉。特別是一線城市，10月份以來全線回穩。

他表示，下一步要同心協力，把「組合拳」打好，狠抓落實，讓這些政策的效果能夠充分顯現，讓人民群眾能夠享受政策紅利。

### 「穩樓市」組合拳

四個取消	四個降低	兩個增加
<ul style="list-style-type: none"> <li>取消限購</li> <li>取消限售</li> <li>取消限價</li> <li>取消普通住宅和非普通住宅標準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>降低住房公積金貸款利率</li> <li>降低住房貸款的首付比例</li> <li>降低存量貸款利率</li> <li>降低「賣舊買新」換購住房的稅費負擔</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>年底前，將「白名單」項目的信貸規模增加到4萬億元</li> </ul>

整理：香港文匯報記者 王珏



▲ 住房城鄉建設部、財政部、自然資源部、中國人民銀行、國家金融監管總局等中央五部門17日上午在國務院新聞辦聯合召開新聞發布會。 新華社

### 預期短期有改善 後續政策須持續發力

業內專家接受香港文匯報採訪時表示，中央五部門聯合召開新聞發布會祭出「組合拳」促樓市「止跌回穩」，一攬子增量政策彰顯穩定房地產在經濟「穩增長」中的重要作用，也更加強調政策的協同一致性，預計房地產基本面會有短期改善。後續若政策持續發力，經濟加快復甦，核心城市市場量價或將築底企穩，從而對全國市場築底提供重要支撐。

易居研究院副院長嚴躍進表示，在此前一系列利好政策刺激下，剛剛過去的兩三周，主要城市市場熱度明顯升溫，認購、網簽量向好態勢明顯。本次五部門明確了促進房地產市場平穩健康發展的多項「組合拳」，包括四個取消、四個降低、兩個增加，同時涉及多項改善房地產市場供求關係的舉措，收購存量房及盤活閒置存量土地是重要發力點。此外，這次發布會最大的亮點是明確提出100萬套城中村改造，通過貨幣化安置進行，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。可見「一攬子」增量政策舉措，將進一步提振市場信心，改善居民置業意願。不過他也指出，頭部一二線城市正在築底，但市場復甦仍將是一個艱難反覆的過程，後續仍依賴於經濟基本面向好轉、居民收入預期轉變、政策落實等情況。

#### 推動政策落實是關鍵

中指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，預計政策或將圍繞落實好存量政策展開，如落實取消非普通住宅標準，優化稅費銜接政策，繼續降低房貸利率；地方國企收儲商品房政策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，配套的細化政策舉措也有望逐漸跟進；「白名單」項目貸款投放力度擴圍加力，在保交房、改善企業資金環境方面繼續發揮重要作用。另一方面，更多增量政策有望加快推出，其中核心城市將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。

● 香港文匯報記者 王珏 北京報道

## 存量房貸利率批量調整 料月底前全部完成

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）中國人民銀行副行長陶玲在國務院新聞發布會上介紹，預計存量房貸利率將平均下降0.5個百分點左右，總體上將能節省利息支出1,500億元人民幣，惠及5,000萬戶家庭，1.5億居民。她說，大部分存量房貸料在10月25日批量下調完成，所有調整將在10月31日前完成。

在9月24日發布的一攬子政策中，央行公布了五項涉及房地產的金融政策，包括降低存量房貸利率。陶玲表示，降低存量房貸利率工作進展迅速。目前，商業銀行正在加班加點，修改合同、修改系統，做好各項準備。「預計大部分存量房貸將在10月25日完成批量調整，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。部分中小銀行完成調整的時間可能會略晚，總體預計會在10月31日前全部完成。」

她介紹，為方便辦理，絕大多數借款人都不需要到銀行網點，商業銀行將統一調整。政策調整後房貸利率具體是多少？陶玲解釋，房貸利率由貸款市場報價利率和加點幅度構成的。根據這次政策要求，調整的是加點幅度，對於加點幅度高於30個基點的存量房貸，將加點幅度統一降至30個基點。例如，北京前期首套房房貸最低加點是55個基點，此次將最低加點降至30個基點，那就意味着房貸利率降幅為85個基點。北京的二套房房貸最低加點前期是105個基點，按照城市利率的下限要求，此次將最低加點降至5個基點，房貸利率降幅就達到110個基點，五環以外地區降幅會更大。

## 房貸客戶下月起可與銀行協商重定價周期

香港文匯報訊 據觀察者網報道，中國人民銀行關於降低存量個人住房貸款利率通知發布後，目前國有大行、多家股份制銀行已發布具體操作事宜，在10月底前統一實施批量調整，確保利率調整過程穩妥有序，給借款人吃下「定心丸」。

本次調整後，存量房貸利率將與新發放房貸利率基本拉平。調整後，存量房貸利率原則上將降至不低於貸款市場報價利率（LPR）減30個基點，即「LPR-30BP」，且不再區分首套、二套房。北京、上海等特大城市的存量房貸利率本次也將迎來大幅調整，尤其是此前首套房房貸利率為「LPR+55BP」的購房者，這次也將統一調整為「LPR-30BP」。這也是以2023年「830政策」為起點，一系列重磅樓市寬鬆的最新落地政策。

按照現行LPR，調整後的房貸利率一般都可以達到3.55%的水平。不過值得注意的是，對於每個人來說，這個利率未必能立即享受到。因為即使房貸合同約定了LPR掛鈎的浮動利率，其中LPR的數字並不是跟隨央行的政策實時調整，而是存在一個重定價周期。目前的存量房貸，重定價周期一般是一年，也就是說，只有到了每年中一個固定日期，房貸中的LPR才會調整成最新值，在此之前，央行LPR的調整並不會反映到房貸上。換句話說，對於央行上次調降LPR後還沒有達到重定價日的

貸款人來說，目前還不能享受到3.55%的利率。

#### 可選擇按年或季度重定價

在當下的降息周期裏，如果重定價周期能夠縮短，貸款人也就更能享受到LPR下降的福利。而9月29日央行指導商業銀行降房貸利率的文件裏，其實是提到了這個調整的。文件指出，「自2024年11月1日起，合同約定為浮動利率的，商業性個人住房貸款借款人可與銀行業金融機構協商約定重定價周期。」但是這個調整是否為強制，以及協商後的周期是多久，央行並未明確。各家商業銀行至今也並未作出具體通知。

就此，觀察者網嘗試向多家大型銀行了解，被告知11月1日之後，存量和新增個人住房貸款確實可以協商重定價周期，選擇按年、半年或季度重定價。

此外，央行文件還提到，當存量房貸利率與新發放房貸利率出現一定差距後，借貸雙方可適時通過變更合同等方式，自主協商調整貸款利率加點幅度，不需要等到再次批量調整。這都顯示出央行此次降低存量房貸負擔的決心。

#### 專家：助減輕還款壓力

有專家表示，下調存量房貸利率政策涉及多個部門，各部門達成共識推動本次調整順利實施實屬不易，此舉將能夠比較明顯減輕購房者的還款壓力，提升消費能力。