



10月17日上午,国务院新闻办公室举行新闻发布会,住房和城乡建设部部长倪虹和财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况,并答记者问。

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。

综合国务院客户端、央视新闻、新华社

四个取消、四个降低、两个增加 房地产重磅“组合拳”来了

我国将新增实施100万套城中村改造和危旧房改造

焦点解读

●四个取消:

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。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:

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。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:

一是新增实施100万套城中村改造和危旧房改造,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。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。

今后符合“白名单”标准条件的房地产项目,均应该按照“白名单”管理,做到“应进尽进”。专项债收购存量商品房由地方自主决策、自愿实施。

1 关于房地产“白名单”项目

“应进尽进”——把合规房地产项目都纳入“白名单”

今年年初以来,城市房地产融资协调机制把合规房地产项目都纳入“白名单”。今后符合“白名单”标准条件的房地产项目,均应该按照“白名单”管理,做到“应进尽进”。

“应贷尽贷”——进入“白名单”的项目,银行应做到“应贷尽贷”

金融监管总局已经指导各家

银行在现有工作专班机制基础上,进一步加大力度,逐项目落实贷款投放进度,适度下放审批权限,提高审批和放款效率,按照项目建设进度,及时发放贷款。原则上,如果有关条件和要求没有发生变化,对于进入“白名单”的项目,银行就应做到“应贷尽贷”。

“能早尽早”——优化贷款资金的拨付方式

今后,商业银行可以在与房地产项目公司协调一致的前提

下,根据房地产项目公司提供的用款计划,将全部贷款提前发放至房地产项目公司开立的项目资金监管账户。

预计年底“白名单”项目贷款审批通过金额将超4万亿元

截至到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。

4 关于保交房

保交房攻坚战,已交付246万套

对正常经营的项目,按照市场化、法治化原则推进;对资不抵债的项目,按照法治化、市场化原则,加快破产重整或清算,切实维护好购房人的合法权益。对那些违法违规、坑害群众利益的,要坚决查处,决不能让他们“金蝉脱壳”、蒙混过关。住房城乡建设部和金融监管总局会同有关部门和单位,强化信贷、土地、司法等措施联动,紧紧围绕交付目标,继续狠抓各项工作落实。

一是抓进度。通过全国保交

房信息系统,对每一套交付任务都建档立卡,交付一套、销号一套。

二是抓质量。把保交房项目作为加强房屋质量监管的重点,既要把房子建成,又要把房子建好,把合格的房子交到购房人手上。

三是抓协调。用好国家、省、市三级专班联动机制,协调解决项目跨区域的资金抽逃、涉法涉诉、资产处置等方面的困难和问题。

目前看,保交房攻坚战各地推进有力,已经交付了246万套,成效很明显。

2 关于城中村和城市危旧房改造

新增实施100万套城中村和城市危旧房改造

在前期城中村和危旧房改造基础上,再新增100万套,并通过货币化方式,加大政策支持力度。

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。各地还可结合城市更新,进一步谋划选择条件成熟的项目,提前实施,只要前期工作做得好,我们可以在100万套基础上继续加大支持力度。

3 关于保障性住房

“租购并举”保障群众基本住房需求

关于租赁的方式,对于新市民、青年人,大力发展保障性租赁住房和公租房,以“一张床、一间房、一套房”等方式,让新市民、青年人进得来、留得住、住得安、能成业。对于城市低收入住房困难家庭,各级政府都高度重视,实施了公租房保障,低收入住房困难家庭基本实现了应保尽保。公租房保障也有两种方式,一种是实物租赁,还有一种是货币化补贴。

关于购买的方式,就是对于有一定经济能力,虽然暂时买商品房还有困难,但是可以购买保障性住房。主要是以需定建、以需订购。筹集房源也分为两种方式,一种是新建,还有一种是购买符合条件的

商品房用作保障房。为适应生育二孩及以上家庭的需要,要求和支持地方结合实际,适度增加保障性住房的面积。

到年底可以让450万新市民、青年人住进保障性住房

今年1—9月份,已经建设筹集了保障性住房148万套(间),到年底可以让450万新市民、青年人住进保障性住房。

各地首先要保障保障性住房建设成“好房子”

“好房子”应体现为四个方面:一是绿色,让人们住得健康、舒心;二是低碳,房子全生命周期的使用要省钱节能;三是智能,通过现代化技术和数字方式让居民更方便;四是安全。“好房子”建设最重要的

是将新一代的信息技术、绿色低碳技术、新型建造技术,以及一些新产品、新材料、新工艺,能够应用到房屋建设中,推动建设不同面积、不同价位的“好房子”。

各地首先要保障保障性住房建设成“好房子”,政府工程、民心工程一定要带头。同时结合城市更新,想办法把老房子也能改造成“好房子”。

专项债收购存量商品房由地方自主决策、自愿实施

支持地方用好专项债收购存量商品房用作保障性住房,该政策主要是由地方自主决策、自愿实施,遵循法治化原则,按照市场化运作,在确保项目融资收益平衡的基础上,地方可安排专项债券收购存量商品房用作保障性住房。

5 关于存量房贷利率

大部分将在10月25日完成批量调整

中国人民银行副行长陶玲17日表示,预计大部分存量房贷利率将在10月25日完成批量调整,部分中小银行完成调整可能略晚,总体将在10月31日前全部完成。

此前,中国人民银行9月29日发布公告,并指导市场利率定价自律机制发布倡议:各商业银行于10月31日前统一对存量房贷利率实施批量调整。

在发布会上,陶玲介绍了降低存量房贷利率的相关进展。她说,10月12日主要商业银行已发布操作细则,目前,银行正在加紧修改合同和系统,做好各项准备。绝大多数借款人不需要到网点办理,银行将统一批量调整,这部分存量房贷占九成以上。

“预计大部分存量房贷利率将在10月25日完成批量调整,这意味着大家在10月26日就可以通过贷款银行的指定渠道查看调整结果。”陶玲说,一些中小银行,可能需要借款人到网点办理,具体情况需关注贷款银行的公告。

目前,房贷利率是由贷款市场

报价利率(LPR)和加点幅度构成的,此次调整的是加点幅度。根据中国人民银行指导市场利率定价自律机制发布的倡议,已经取消房贷利率下限的城市,存量房贷利率将降为不低于LPR减30个基点。

对于仍有利率下限的城市,陶玲以北京举例介绍:前期北京首套房贷利率最低加点是55个基点,此次将最低加点降至减30个基点,降幅达85个基点;前期北京二套房贷最低加点是105个基点,此次五环以内的将最低加点降至减5个基点,降幅达110个基点,五环以外地区降幅会更大。

据测算,如果房贷利率从4.4%调降至3.55%,以100万元、25年期的等额本息计算,借款人每月可少还469元,共节省利息支出超14万元。

此外,优化个人住房贷款最低首付比例、延长部分房地产金融政策期限、支持收购房企存量土地、优化保障性住房再贷款有关要求等政策举措也各有进展,对提振信心、稳定预期将产生积极作用。