

房贷利率和首付比例下调，地产进入政策底

——中国产业政策系列一

研究院

徐闻宇

✉ xuwenyu@htfc.com

从业资格号: F0299877

投资咨询号: Z0011454

投资咨询业务资格:

证监许可【2011】1289号

宏观事件

5月17日，人民银行发布《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》《中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》。

核心观点

■ 地产“政策底”，等待“市场底”

5月房地产政策进入到总量型宽松阶段，地产政策底来临。一方面，随着经济改革日程的确定（7月），对于6-7月经济运行的稳定性需求上升，430政治局会议指出未来需要改善“有效需求不足”的问题，通过松绑房地产政策，驱动宏观需求的改善和需求预期的修复。另一方面，5月见到了负增长的金融数据（4月社融增量负增长，以及4月M1同比增速负增长），虽然有防空转和禁止手工贴息等技术性因素的影响，但是总量意义上的金融“负增长”若不改善，无形之中增加了金融的不稳定性。通过房地产政策的松绑，激活存量房地产的流动性，既改善了地产商的现金流和债务压力，又对于房价预期带来提振。

相比较历史，本轮地产周期的真正改善需要更多的时间。一方面，当前“因城施策”的政策还没有改变，在居民资产负债表没有得到很大修复的情况下，转移支付的缺少使得政策带来的实际效果在短期内相对有限。另一方面，在消费端降低首付增加杠杆的同时，在供给侧政策借助于政府的地产收储和再贷款等结构性货币政策工具（3000亿），从供需两端形成政策的激励，但实际效果仍有待检验。

■ 中国金融周期预计开启回升过程

地产政策的转变预计将推动中国的金融周期从去化周期进入到扩张周期。随着政策的转变，预计未来金融数据的增速也将从“负增长”状态走出，进入到正向的扩张过程。周期的底部已现，但是向上的弹性或仍将取决于全球流动性环境，尤其是美元流动性环境的宽松。目前来看，美联储年内仍保持着按兵不动的姿态，整体美元流动性还未到实质性扩张的阶段，这将抑制国内金融周期向上的弹性。建议5月宏观月报《政策难收紧，市场暂趋暖》短期相对积极的配置思路。

■ 风险

经济数据短期波动风险，金融市场波动风险

目录

宏观事件	1
核心观点	1
房地产供给	4
房地产需求	6
房地产价格	8
附录 1: 中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知	9
附录 2: 中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知	9
附录 3: 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知	10
附录 4: 何立峰在全国切实做好保交房工作视频会议上要求	11
附录 5: 国新办举行国务院政策例行吹风会	11
保交房政策	12
地产四支箭	12
保交房背景	14
存量地产政策	15
央行地产政策	15
白名单机制	17
保障房建设	17
白名单项目	18
保交房措施	19
白名单进展	20
房地产信贷	21

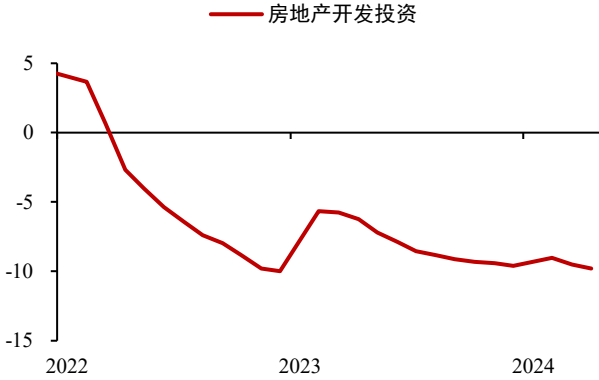
图表

图 1: 地产投资增速仍在低位 单位: %YOY	4
图 2: 地产投资资金来源增速 单位: %YOY	4
图 3: 地产投资资金来源增速 单位: %YOY	4
图 4: 分地区地产投资额变动 单位: %YOY	4
图 5: 待售房地产面积增速 单位: %YOY	4
图 6: 待售面积和销售面积增速对比 单位: %YOY	4
图 7: 地产销售和待售面积 1 单位: 亿平米	5
图 8: 地产销售和待售面积 2 单位: 亿平米	5
图 9: 地产新开工面积增速 单位: %YOY	5
图 10: 地产施工面积增速 单位: %YOY	5
图 11: 地产竣工面积增速 单位: %YOY	5
图 12: 地产施工面积情况 单位: 亿平米	5
图 13: 地产竣工面积情况 单位: 亿平米	6
图 14: 地产新开工面积情况 单位: 亿平米	6
图 15: 主要经济体家庭杠杆率 单位: %GDP	6
图 16: 中国家庭部门杠杆率增速 单位: %YOY	6

图 17: 地产成交和房产税增速 单位: %YoY.....	6
图 18: 不同税收收入类型 单位: %YoY.....	6
图 19: 货币流动性回落 单位: %YoY.....	7
图 20: 居民信贷增量回落 单位: 亿元.....	7
图 21: 住户贷款季节性 单位: 万亿元.....	7
图 22: 其中中长期贷款季节性 单位: 万亿元.....	7
图 23: 国房景气指数低位 单位: 指数点.....	8
图 24: 二手房价格和库存消化情况 单位: 月数.....	8
图 25: 金融部门资产/负债端杠杆差值 单位: %GDP.....	8
图 26: 金融杠杆增速逐步回升 单位: %YoY.....	8

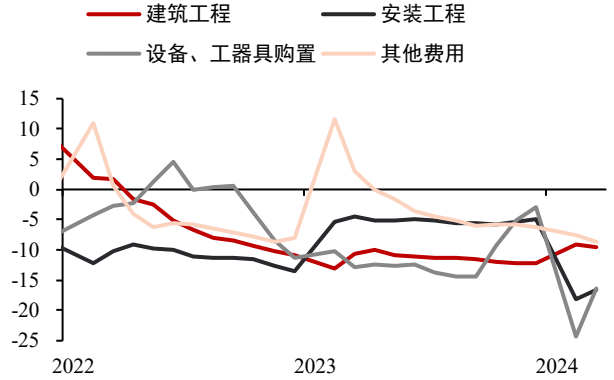
房地产供给

图 1：地产投资增速仍在低位 | 单位：%YoY



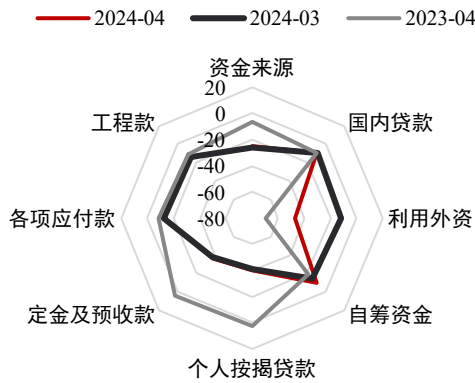
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 2：地产投资资金来源增速 | 单位：%YoY



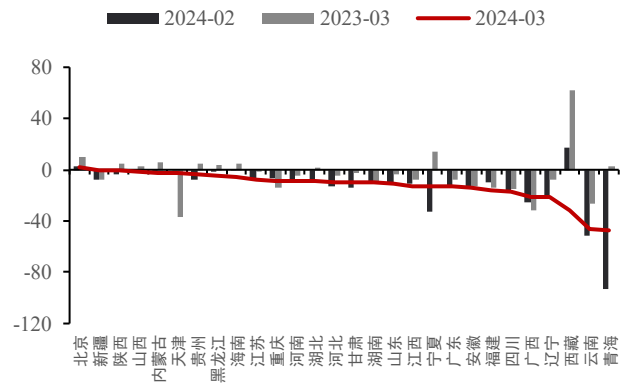
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 3：地产投资资金来源增速 | 单位：%YoY



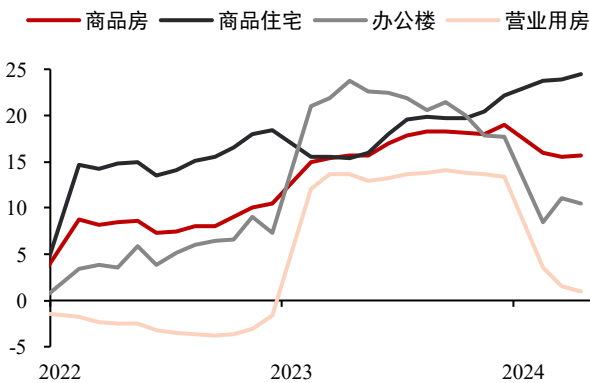
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 4：分地区地产投资额变动 | 单位：%YoY



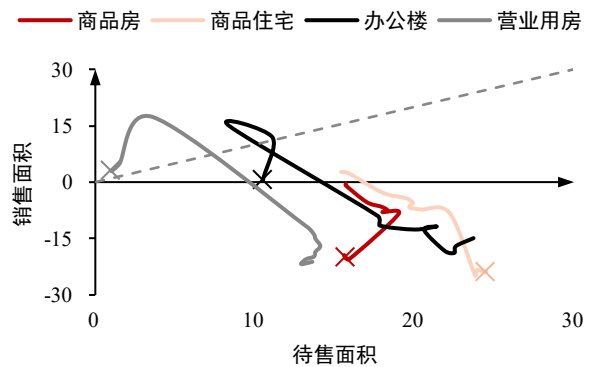
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 5：待售房地产面积增速 | 单位：%YoY



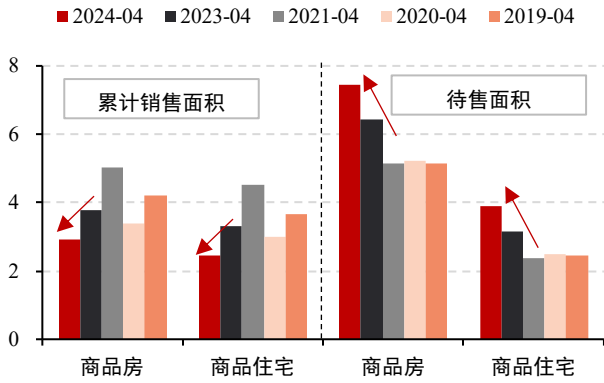
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 6：待售面积和销售面积增速对比 | 单位：%YoY



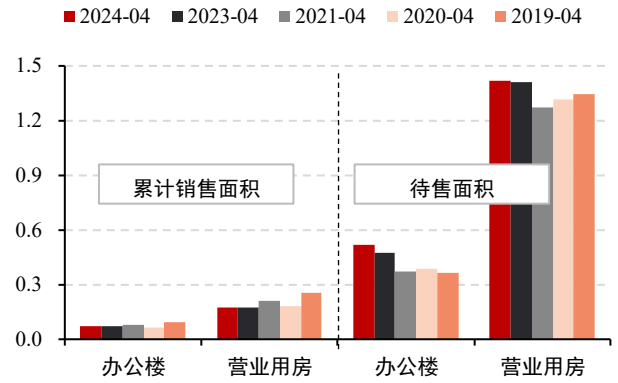
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 7：地产销售和待售面积 1 | 单位：亿平米



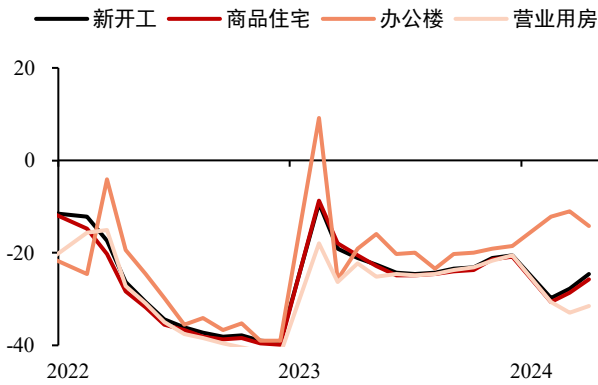
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 8：地产销售和待售面积 2 | 单位：亿平米



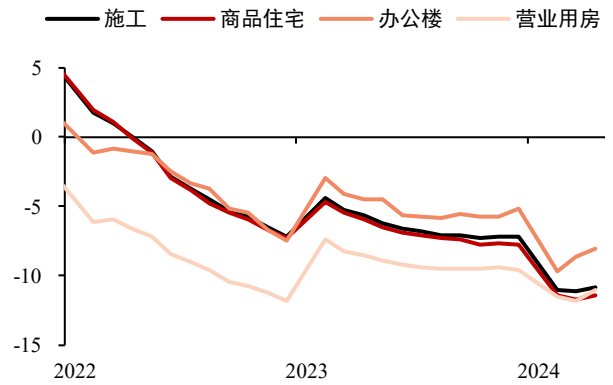
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 9：地产新开工面积增速 | 单位：%YoY



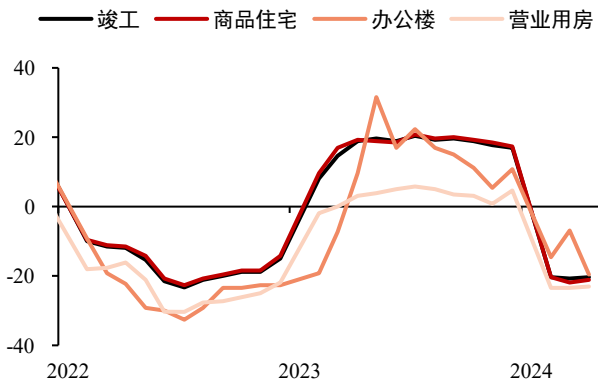
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 10：地产施工面积增速 | 单位：%YoY



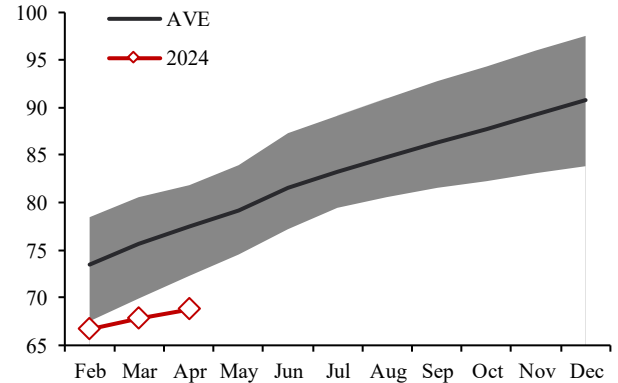
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 11：地产竣工面积增速 | 单位：%YoY



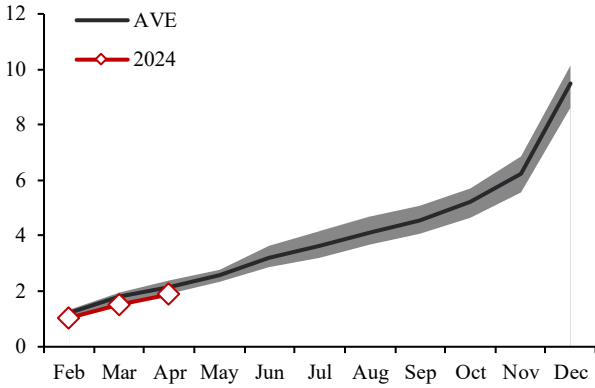
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 12：地产施工面积情况 | 单位：亿平米



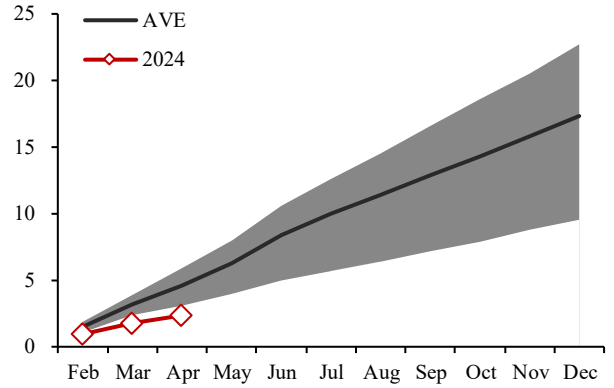
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 13: 地产竣工面积情况 | 单位: 亿平米



数据来源: iFind 华泰期货研究院

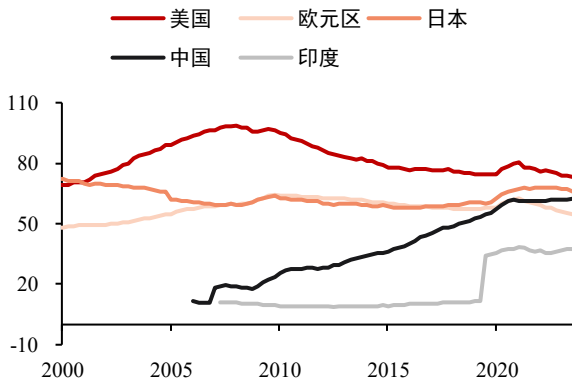
图 14: 地产新开工面积情况 | 单位: 亿平米



数据来源: iFind 华泰期货研究院

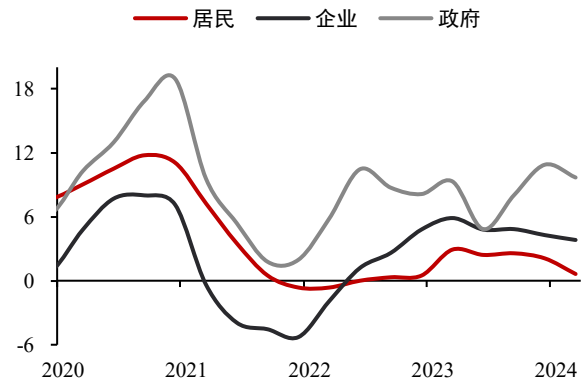
房地产需求

图 15: 主要经济体家庭杠杆率 | 单位: %GDP



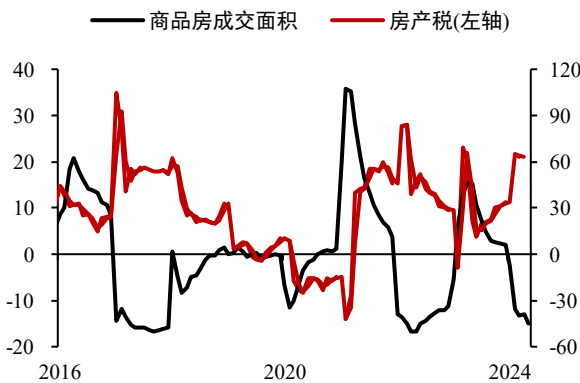
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 16: 中国家庭部门杠杆率增速 | 单位: %YoY



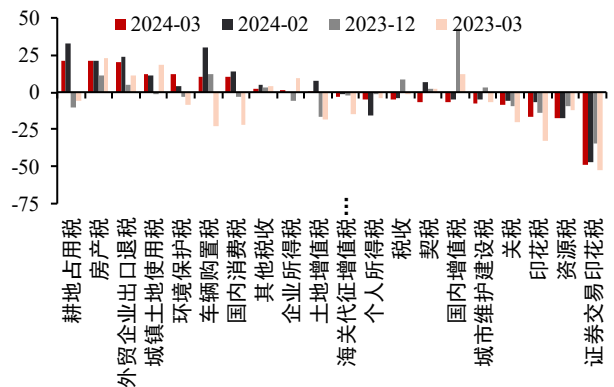
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 17: 地产成交和房产税增速 | 单位: %YoY



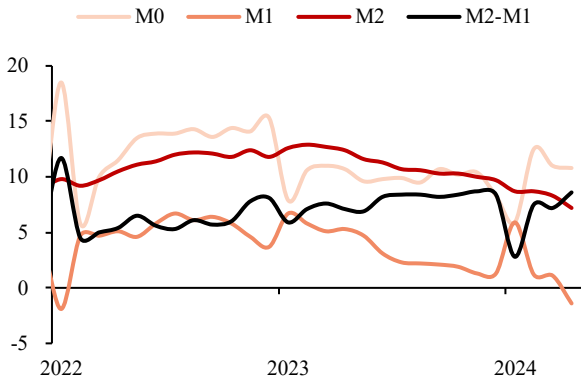
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 18: 不同税收收入类型 | 单位: %YoY



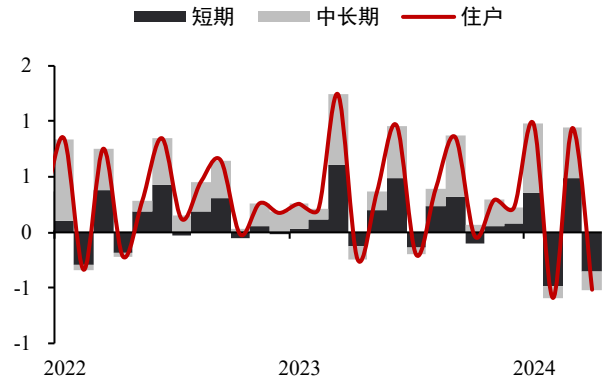
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 19: 货币流动性回落 | 单位: %YoY



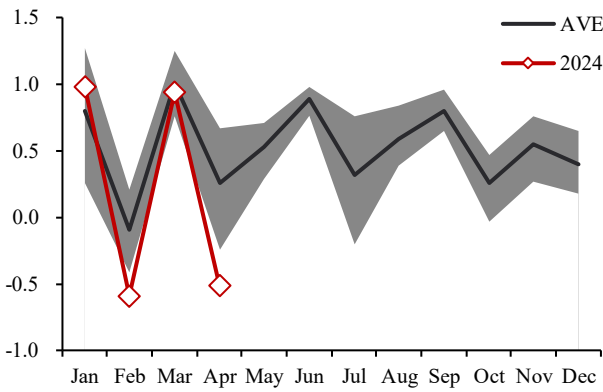
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 20: 居民信贷增量回落 | 单位: 亿元



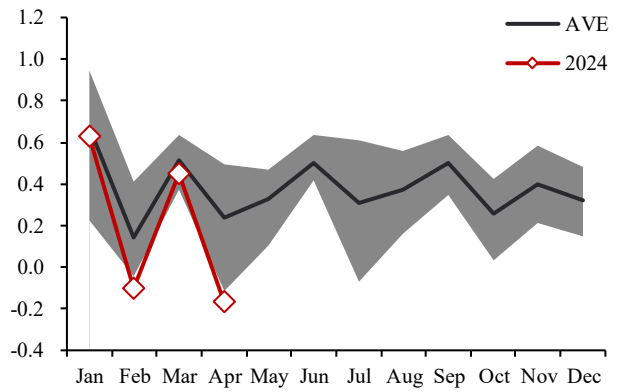
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 21: 住户贷款季节性 | 单位: 万亿元



数据来源: iFind 华泰期货研究院

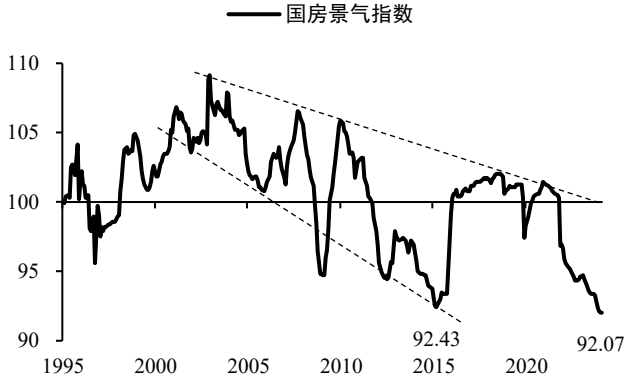
图 22: 其中中长期贷款季节性 | 单位: 万亿元



数据来源: iFind 华泰期货研究院

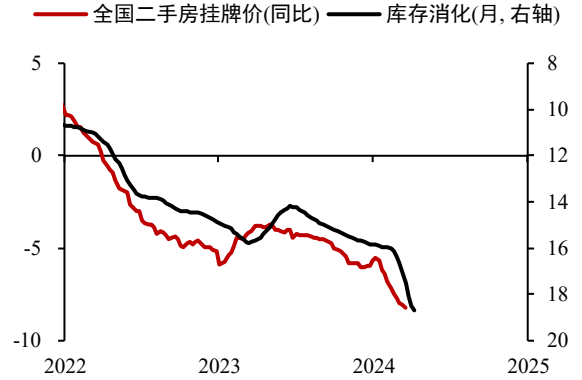
房地产价格

图 23: 国房景气指数低位 | 单位: 指数点



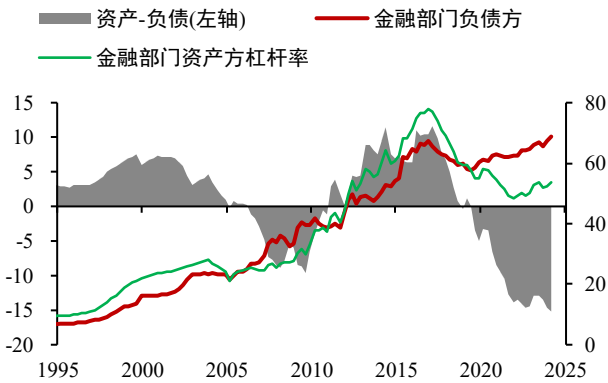
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 24: 二手房价格和库存消化情况 | 单位: 月数



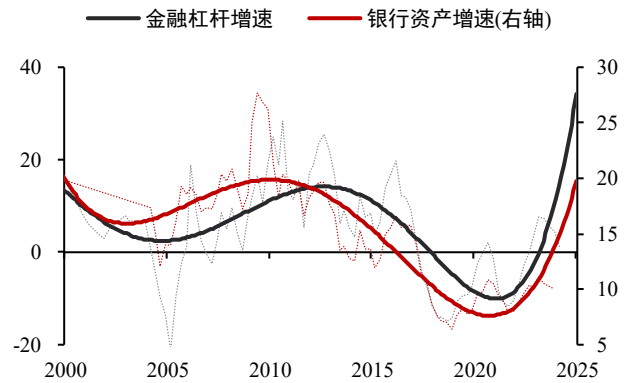
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 25: 金融部门资产/负债端杠杆差值 | 单位: %GDP



数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 26: 金融杠杆增速逐步回升 | 单位: %YoY



数据来源: iFind 华泰期货研究院

附录 1：中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知¹

中国人民银行上海总部，各省、自治区、直辖市及计划单列市分行；各国有商业银行，中国邮政储蓄银行，各股份制商业银行：

关键词

商业贷款：取消利率
下限

为落实党中央、国务院决策部署，适应我国房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，促进房地产市场平稳健康发展，现就调整商业性个人住房贷款利率政策有关事项通知如下：

一、取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

二、中国人民银行各省级分行按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平（如有）。

三、银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限（如有），结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。

此前相关规定与本通知不一致的，以本通知为准。

中国人民银行

2024年5月17日

附录 2：中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知²

中国人民银行上海总部，各省、自治区、直辖市及计划单列市分行；各政策性银行、国有商业银行，中国邮政储蓄银行，各股份制商业银行：

关键词

公积金贷款：下调 25
个基点

中国人民银行决定，自 2024 年 5 月 18 日起，下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为

¹ 来源：<http://www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/5356304/index.html>

² 来源：<http://www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/5356307/index.html>

不低于 2.775%和 3.325%。

中国人民银行

2024 年 5 月 17 日

附录 3：中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知³

中国人民银行上海总部，各省、自治区、直辖市及计划单列市分行；国家金融监督管理总局各监管局；各国有商业银行，中国邮政储蓄银行，各股份制商业银行：

关键词

首付比例：下调至
15%（首套）、25%
（二套）

为落实党中央、国务院决策部署，适应我国房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，促进房地产市场平稳健康发展，现就个人住房贷款政策有关事项通知如下：

对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%。

在此基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限。

中国人民银行

国家金融监督管理总局

2024 年 5 月 17 日

³ 来源：<http://www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/5356310/index.html>

附录 4：何立峰在全国切实做好保交房工作视频会议上要求⁴

打好商品住房烂尾风险处置攻坚战

保障购房人合法权益

关键词

因城施策：结构分化
加大

烂尾楼风险处置

房地产收储

新华社北京 5 月 17 日电 全国切实做好保交房工作视频会议 17 日在京召开，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰出席会议并讲话。何立峰强调，要认真学习领会习近平总书记重要讲话精神，深入贯彻落实中央政治局会议部署，深刻认识房地产工作的人民性、政治性，继续坚持因城施策，打好商品住房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作。

何立峰指出，房地产关系人民群众切身利益和经济社会发展大局。当前，要着力分类推进在建已售难交付商品房项目处置，全力支持应续建项目融资和竣工交付，保障购房人合法权益。相关地方政府应从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已出让的闲置存量住宅用地，以帮助资金困难房企解困。商品房库存较多城市，政府可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。要继续做好房地产企业债务风险防范处置，扎实推进保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。

何立峰要求，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，加强统筹协调，充分发挥城市房地产融资协调机制、再贷款政策等作用，加强对城市和房地产企业的指导支持，有力有序有效推进保交房各项工作。

附录 5：国新办举行国务院政策例行吹风会⁵

介绍切实做好保交房工作配套政策有关情况

国务院新闻办新闻局局长、新闻发言人 寿小丽：

女士们、先生们，大家下午好！欢迎大家出席今天下午第二场国务院政策例行吹风会。今天我们请到住房和城乡建设部副部长董建国先生，自然资源部副部长刘国洪

⁴ 来源：https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202405/content_6951555.htm

⁵ 来源：<http://www.scio.gov.cn/live/2024/33995/tw/>

先生，中国人民银行副行长陶玲女士，国家金融监督管理总局副局长肖远企先生，请他们为大家介绍“切实做好保交房工作配套政策”有关情况，并回答大家关心的问题。

下面，我们首先请董建国先生作介绍。

保交房政策

住房和城乡建设部副部长 董建国：

谢谢主持人！各位媒体朋友，女士们、先生们，大家下午好！很高兴我们能够在这里和大家见面。

保交房

1、分类处置在建已售未交付的商品住房项目

2、白名单机制

3、消化存量住房

4、处置存量土地

党中央、国务院高度重视房地产工作。4月30日，中央政治局会议强调，继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。今天上午，国务院召开全国切实做好保交房工作视频会议，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰同志出席会议并讲话，就保交房工作作出全面部署，提出明确要求。近期，住房和城乡建设部、自然资源部、人民银行、金融监管总局将出台相关配套政策文件。一会儿，我和有关部门负责同志将就政策文件回答大家的问题。下面，我就保交房工作重点先向大家作个简要介绍：

一是打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险。按照市场化、法治化原则，分类处置在建已售未交付的商品住房项目，推动项目建设交付，切实保障购房人合法权益。

二是进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，满足在建项目合理融资需求。

三是推动消化存量商品住房。城市政府坚持“以需定购”，可以组织地方国有企业以合理价格收购一部分存量商品住房用作保障性住房。

四是妥善处置盘活存量土地。目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地，通过政府收回收购、市场流通转让、企业继续开发等方式妥善处置盘活，推动房地产企业缓解困难和压降债务，促进土地资源高效利用。

下一步，我部将会同有关部门认真贯彻落实中央政治局会议精神，按照国务院部署要求，切实做好保交房各项工作，推动项目按时保质交付，切实保障购房人合法权益。谢谢。

地产四支箭

寿小丽：

下面我们请陶玲女士作介绍。

中国人民银行副行长 陶玲：

四支箭

1、供给侧：“金融 16 条”、“第二支箭”，优化经营性物业贷款政策，推出保交楼贷款支持计划、房企纾困再贷款、租赁住房贷款支持计划等结构性货币政策工具

2、需求侧：设立 3000 亿元保障性住房再贷款；降低全国层面个人住房贷款最低首付比例；取消全国层面个人住房贷款利率政策下限；住房公积金贷款利率 0.25 个百分点

媒体朋友们，下午好！感谢大家长期以来对央行工作的关注、支持和监督。近年来，中国人民银行认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，从供需两端综合施策，促进房地产市场平稳运行。在供给端，出台“金融 16 条”、“第二支箭”，优化经营性物业贷款政策，推出保交楼贷款支持计划、房企纾困再贷款、租赁住房贷款支持计划等结构性货币政策工具。在需求侧，下调个人住房贷款首付比例和利率政策下限，引导贷款市场报价利率下行，降低存量首套房贷利率。为推动构建房地产发展新模式，新增 5000 亿元抵押补充贷款额度，支持保障性住房等“三大工程”建设，完善住房租赁金融政策体系。

近期，中央政治局会议提出，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，这是中央结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待做出的重大决策部署。中国人民银行抓紧认真贯彻落实，立足中央银行货币政策和宏观审慎管理职能定位，推出以下四项政策措施：

一是设立 3000 亿元保障性住房再贷款。鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计将带动银行贷款 5000 亿元。

二是降低全国层面个人住房贷款最低首付比例，将首套房最低首付比例从不低于 20% 调整为不低于 15%，二套房最低首付比例从不低于 30% 调整为不低于 25%。

三是取消全国层面个人住房贷款利率政策下限。首套房和二套房贷利率均不再设置政策下限，实现房贷利率市场化。

上述首付比例、房贷利率政策调整后，各地可因城施策，自主决定辖区内首套房和二套房最低首付比例和房贷利率下限，也可不再设置利率下限。

四是下调各期限品种住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。调整后，五年以上首套房个人住房公积金贷款利率为 2.85%，可更好满足住房公积金缴存人住房需求。

下一步，中国人民银行将继续认真贯彻执行党中央、国务院决策部署，指导金融机构按照市场化、法治化原则，抓好政策落实落地，推动构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

谢谢。

寿小丽：

下面进入提问环节，提问前请通报一下所在的新闻机构。请大家举手提问。

保交房背景

经济日报记者：

第一个问题想问住房和城乡建设部的董建国副部长。刚才您提到，要打好商品房住房项目保交房攻坚战。请问这项工作的背景是什么？住房和城乡建设部有哪些考虑？谢谢。

董建国：

背景

- 1、保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点
- 2、将项目纳入“白名单”给予融资支持
- 3、压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任

谢谢经济日报记者的提问。当前，房地产市场供求关系发生了重大变化，房地产市场正处于调整过程当中，部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。如果已售出的住房项目烂尾，将严重损害购房人合法权益，影响房地产市场平稳健康发展。按照党中央、国务院决策部署，为切实做好保交房工作，保障购房人合法权益，我部会同金融监管总局等部门将出台城市商品住房项目保交房攻坚战工作方案，工作方案重点把握三个方面的要求：

第一，做好保交房工作，要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点，坚持市场化、法治化原则。保交房涉及广大人民群众切身利益，我们将坚持以人民为中心的发展思想，多措并举、分类处置，打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险，推动项目按时保质交付，让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子。对穷尽手段仍然无法交房的，该走司法途径的要走司法途径，在司法处置中同样要把保护好购房人合法权益摆在首要位置。

第二，做好保交房工作，要充分用好城市房地产融资协调机制，将项目纳入“白名单”给予融资支持。今年1月，我部会同金融监管总局联合印发了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，指导各地建立城市房地产融资协调机制，提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”，向本行政区域内的商业银行推送，支持在建房地产项目融资和建设交付。全国297个地级及以上城市已经建立了房地产融资协调机制，这个机制要在保交房工作中发挥好牵头协调推进的有力作用。

第三，做好保交房工作，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任。一是地方政府要承担属地责任，推动住建、金融管理、公安、自然资源、审计等部门和法院协同配合，各司其职、形成合力。二是房地产企业要承担主体责任，制定“一项目一策”处置方案，积极处置资产、多方筹集资金，确保项目按时保质交付。三是金融机构要落实尽职免责规定，做到对符合条件的项目“应贷尽贷”，加快贷款审批和发放，支持项目建设交付。谢谢！

存量地产政策

南方都市报记者:

今天上午，全国切实做好保交房工作视频会议召开。我们了解到，拟出台妥善处置闲置土地等存量房地产用地政策。请问主要考虑是什么？政策特色亮点有哪些？谢谢。

自然资源部副部长 刘国洪:

存量地产

- 1、优化开发
- 2、市场流转
- 3、土地回收

感谢您的提问。自然资源部认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照做好保交房工作要求，在广泛调研的基础上，准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施，支持地方政府从实际出发，**酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地，帮助企业解困**。同时，促进土地节约集约利用，防范化解风险，助力房地产高质量发展。主要是两条线：一条线是严格依法处置闲置土地，另一条线是加大对存量土地盘活利用的支持力度。具体的政策亮点，可以简要概括为以下三个方面：

一是支持企业优化开发。主要是要消除开发建设障碍，合理免除因自然灾害、疫情导致的违约责任，允许企业按照程序合理调整规划条件和设计要求，更好地适应市场需求。

二是促进市场流通转让。主要是发挥土地二级市场作用，支持预告登记转让和“带押过户”，鼓励转让或者合作开发。

三是支持地方以合理价格收回土地。主要是支持地方按照“以需定购”原则，以合理价格收回闲置土地，用于保障性住房建设。允许地方采取“收回—供应”并行方式来简化程序，办理规划和供地手续，更好地提供便利化服务。

此外，为落实市县主体政府主体责任，加强统筹协调，要求市县建立处置闲置、盘活存量土地的协调决策机制，完善决策程序，提高行政效率，守牢政策底线。

我就简要回答这些。谢谢！

央行地产政策

彭博新闻记者:

上月举行的中央政治局会议提出，要研究消化存量房产的政策措施。请问目前是否有更多的细节可以提供？具体将如何推进这一举措？分析人士预计，住房去库存所需资金在1万亿元至5万亿元之间，请问资金来源是什么？您觉得大概需要花费多少资金？谢谢。

央行政策

- 1、保障房再贷款 3000 亿
- 2、范围：已建成未出售
- 3、主体：地方国有企业

陶玲：

感谢您的提问，您的问题是如何消化存量商品房的政策措施，这个问题各方都非常关注。为了贯彻落实中央政治局会议精神，根据国务院部署，人民银行拟设立保障性住房再贷款，作为新创设的结构性货币政策工具，我刚才在总的介绍中已经说到这个工具。按照“政府主导、市场化运作”的思路，由人民银行提供低成本再贷款资金，激励 21 家全国性银行机构按照市场化原则，向城市政府选定的地方国有企业发放贷款，支持以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房。这个政策的要点有以下几点：

第一，保障性住房再贷款规模是 3000 亿元，利率 1.75%，期限 1 年，可展期 4 次，发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等 21 家全国性银行。银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款。人民银行按照贷款本金的 60% 发放再贷款，可带动银行贷款 5000 亿元。

第二，所收购的商品房严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房，对不同所有制房地产企业一视同仁。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则，严格把握所收购商品房的户型和面积标准。

第三，城市政府选定地方国有企业作为收购主体。该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间，收购后迅速配售或租赁。

第四，自愿参与。城市政府根据当地保障性住房需求、商品房库存水平等因素，自主决定是否参与。符合保障条件的工薪群体自主选择是否参与配售或租赁。房地产企业与收购主体平等协商，自主决定是否出售。21 家银行按照风险自担、商业可持续原则，自主决策是否向收购主体发放贷款。

这项政策是人民银行为支持构建房地产发展新模式出台的重要举措，有利于通过市场化方式实现多重目标。一是加快存量商品房去库存。地方国有企业在银行支持下，市场化参与收购已建成未出售商品房，可以推动商品房市场去库存。二是加快保障性住房供给。收购后的商品房用作配售型或配租型保障性住房，能够更好满足工薪收入群体的住房需求。三是助力保交楼和“白名单”机制。房地产企业出售已建成商品房后，回笼资金可用于在建项目续建，改善房企的资金状况。

对于上述政策，**近期人民银行将出台正式文件，这个文件是《关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》。**

需要说明的是，根据国务院部署，2023 年人民银行设立了租赁住房贷款支持计划，支持济南、郑州等 8 个城市试点市场化批量收购存量住房、扩大租赁住房供给。一年多

来，试点在8个城市有序落地，商业可持续的租赁经营模式初步形成，为消化存量住房发挥了积极作用。统筹考虑政策衔接，我们将租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，将在全国范围全面推广。谢谢！

白名单机制

澎湃新闻记者：

城市房地产融资协调机制建立以来，受到各方普遍欢迎。各方都非常关注协调机制是怎么运作的，房地产项目是怎么进入“白名单”的？谢谢。

国家金融监督管理总局副局长 肖远企：

融资协调运作方式

- 1、组长：城市政府
- 2、审核白名单项目

感谢您对城市房地产融资协调机制的关心和关注。今年1月份，我们和住房城乡建设部一起联合印发了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》。近期，我们还要发布《关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用 满足房地产项目合理融资需求的通知》，建立健全城市房地产融资协调机制，深刻认识房地产工作的人民性、政治性，继续坚持因城施策，以城市为主体、以项目为中心，全力支持应续建项目融资和竣工交付，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。

融资协调机制是由**城市政府**主要负责同志任组长，分管城建住房和金融的副市长为副组长，相关部门及金融机构为成员单位，组建工作专班，开展集中办公。城市协调机制主要是汇总辖内房地产项目情况，按照条件和标准审核“白名单”项目，对于暂时不符合条件与标准的项目，要督促有关各方加大整改力度，切实解决相应问题，使其符合“白名单”的项目条件和标准。“白名单”由**房地产项目公司自愿申报**，所在城市的区县预审并提出名单。城市协调机制组织甄别审查，符合条件与标准的纳入“白名单”，不符合条件与标准的要实施整改，推动问题解决，形成闭环管理机制。另外，城市协调机制要负责优化预售资金监管流程，合理确认预售监管资金的额度。同时，要压实房地产企业和房地产项目公司的责任。谢谢！

保障房建设

凤凰卫视记者：

我们了解到，有地区希望出台政策来盘活存量土地。请问这次拟出台的政策当中，对于收回存量土地用于保障性住房建设有哪些具体的支持措施？谢谢。

刘国洪：

感谢您的提问，这个问题也是地方政府和企业非常关心的问题。刚才董部长介绍的时候谈到，自然资源部准备出台政策，明确支持地方政府以合理价格收回企业无力

继续开发的闲置土地，或者收购司法以及破产拍卖中流拍的土地。这些土地收回、收购以后，用于建设保障性住房，还可以用于建设公共配套服务设施，改善周边住宅配套条件等。具体的政策中，有多项支持措施。

一是加大资金支持。建立可持续的资金保障机制，对于收回、收购的土地，用于保障性住房项目的，可通过地方政府专项债券等予以资金支持。

二是给予税费支持。对于收购已经建成的商品房，以及收回、收购存量土地，用于保障性住房建设的，经市、县人民政府确认以后，可以按照现有规定，享受保障性住房税收优惠政策。

三是简化工作流程。对于收购已建成商品住房或者收回、收购存量土地用于保障性住房的，市、县政府在批准收回时一并同意划拨土地，实行“收回——供应”并行办理，土地使用权权利性质可以根据批准文件变更登记为划拨土地。

同时，政策也对地方明确了要求，收回、收购土地应当量力而行，统筹考虑项目收支平衡，不增加政府隐性债务风险。谢谢！

白名单项目

第一财经记者：

我们注意到，近期多家商业银行均表态要支持“白名单”项目，很多房地产企业也表示有项目已经得到了支持。请介绍一下商业银行对“白名单”项目有哪些支持政策？谢谢。

肖远企：

金融监管总局指导商业银行积极与城市协调机制对接，要求这些银行建立总行、省分行、二级分支行以及经办行四级联动的快速响应机制，形成从总行到省里、到地市、到经办行的四级联动快速响应机制，采用“评审合一”等模式最大程度缩短业务办理时限。自今年1月份，我们和住房城乡建设部一起发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》以来，截至5月16日，商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。主要有以下几个方面的措施：

第一，加强组织领导。要求主要商业银行都成立工作专班，由行领导牵头，相应部门比如客户营销、授信审批、风险管理等部门都作为成员，形成工作合力。

第二，要求积极参加城市协调机制各项工作。在协调机制统筹下，按照相应的条件和标准参与审核把关纳入“白名单”项目。

第三，建立绿色通道。要求银行优化贷款审批和发放流程，适度下放审批权限，加快放款速度，在项目准入、评级、授信、贷后等方面都可以单独管理，允许单列授

信额度。同时，也要制定尽职尽责的具体细则，对于基层行和相关员工已按照要求勤勉尽职的，以及因不可抗力因素导致贷款发生风险的，予以免责。

第四，做到应贷尽贷。对于不同所有制房企的“白名单”项目一视同仁。在控制风险的前提下，可以采取新增贷款、存量贷款展期，以及发放并购贷款等多种方式予以融资支持。贷款金额要与项目建设周期匹配，要覆盖项目建成交付的资金缺口，推动项目竣工交付，切实保障购房人的合法权益。

第五，对“白名单”项目单独建账核算，封闭运作管理，项目间资金不混同，项目资金严禁挪作他用，确保资金用于保交付。商业银行要严格审查信贷资金用途和流向，与借款人约定在贷款银行开立项目资金监管账户，确保项目资本金、贷款发放、支付支用、贷款偿还等通过项目资金监管账户办理。“白名单”项目的预售资金监管账户应开立在本行。

谢谢。

保交房措施

中央广播电视总台央视记者：

我的问题提给董部长。城市商品住房项目保交房攻坚战工作方案刚刚您已经提到了，想问一下它有什么具体措施，如何抓好落实？谢谢。

董建国：

谢谢总台记者。保交房攻坚战的工作方案，我们主要考虑通过摸清底数、分类处置、司法支持、建立长效机制等措施，打好城市商品住房项目保交房攻坚战。

一是摸清底数。城市政府要全面排查本市在建已售商品住房项目，进行一次大起底，锁定难交付的项目，准确掌握存在的问题，建立项目台账。

二是分类处置。城市政府要按照市场化、法治化原则，指导项目开发企业制定“一项目一策”处置方案。市场化就是把符合条件的项目，或者可以采取市场化措施完善条件的项目，纳入“白名单”给予融资支持，推进项目建设交付。法治化就是推动资不抵债的项目进入司法处置程序，该破产的破产，该重组的重组。处置中要把维护购房人合法权益摆到首要位置。在这个过程中，要坚决依法查处各类违法违规行为，不让违法违规者“金蝉脱壳”，不让损害群众利益的行为蒙混过关。

三是司法支持。对需要进行司法处置的项目，地方人民法院将及时受理相关案件，提高司法处置效率；对攻坚战项目审慎采取财产保全措施，支持项目建设交付。

四是建立长效机制。一方面，有力有序推进现房销售，通过“白名单”融资政策，支

持商品住房项目达到现房销售条件；另一方面，对继续实行预售的，严格项目预售资金监管，防止出现新的风险。

为抓好方案的落实，国家、省和市三级已经抽调精干力量，组建工作专班，实行集中办公，统筹推进工作。同时，建立保交房项目信息系统，及时准确跟踪督导工作进展。我们将齐心协力、狠抓落实，集中力量、集中时间打一场保交房攻坚战。谢谢！

寿小丽：

现在是今天下午的第二场吹风会，由于时间关系，我们提最后两个问题。

白名单进展

美国国际市场新闻记者：

“白名单”是房企的关键融资通道之一。请问，第二批“白名单”审批进展和规模如何？后续对房地产业融资还有哪些支持措施？谢谢。

肖远企：

感谢您的提问。对“白名单”项目的审查和城市房地产融资协调机制，我刚才已经专门作过介绍，从今年1月下旬我们建立机制以来，截至5月16日，不到4个月的时间，“白名单”项目贷款审批金额已达到 9350 亿元。银行对房地产行业融资的主要方式和渠道，有以下几个方面：

第一，对房地产企业的开发贷款，主要是用于房地产项目的开发建设。2024 年一季度，房地产开发贷款余额 12.8 万亿元。第二，对个人发放的按揭贷款，主要是用于购买住房。一季度末余额是 38.3 万亿元。第三，经营性物业贷款、并购贷款、住房租赁贷款，这三项加起来余额有 3.3 万亿元。除此以外，还有债券投资，一季度末，银行持有的房地产企业债券余额是 4282 亿元。同时，银行还向房地产上下游企业提供供应链融资。比如，对材料供应商、施工建筑企业等。举一个例子，一季度末，建筑业贷款余额同比增长 10%。可以看出，过去一段时间以来，房地产行业销售下滑，其他融资渠道减少，但银行对房地产行业融资还是保持了稳中有增的趋势。

近期，我们还会加大工作力度，重点做好以下几个方面的工作：

一是保持房地产融资稳中有升。继续落实好“金融 16 条”，稳定房地产资金投放。一方面支持存量融资合理展期。截至 3 月末，房地产开发贷款展期余额同比增长 147%，对存量的房地产贷款继续延长贷款期限。另一方面，积极做好房地产新增信贷投放。今年一季度，商业银行新发放房地产开发贷款 9636 亿元，新发放个人住房贷款 1.3 万亿元，比去年第四季度均有较大增长。首套房贷、二套房贷平均利率分别比上年同期

下降了 0.43 个百分点和 0.75 个百分点。

二是一视同仁满足不同所有制房地产企业和房地产项目的合理融资需求，对不同所有制房企和房地产项目一视同仁，按照市场化、法治化原则，合理评估，积极予以支持。

三是建立与房地产发展新模式相适应的金融产品和金融服务体系。要求金融机构针对新变化、新特征，在产品开发、审批流程、风险管理、客户关系管理等方面升级改造，提供更加契合新模式的金融产品和金融服务体系，提高房地产融资和金融服务的针对性、有效性。

四是会同住建部和其他部门一起全力推动落实城市房地产融资协调机制。这个刚才我已经介绍了，就不再赘述了。谢谢！

寿小丽：

最后一个问题。

房地产信贷

21 世纪经济报道记者：

刚才陶行长介绍了央行近期对房地产供需两端的支持政策，能否再介绍一下，近期人民银行在优化房地产货币信贷和宏观审慎政策方面有什么考虑？谢谢。

陶玲：

谢谢您的提问。今天中午人民银行在官方网站上已经公布了 3 份正式文件，这可能就是您所关心的，我在此再介绍一下。

除结构性货币政策工具提供低成本政策资金外，人民银行关于房地产工作的主要职责是房地产金融宏观审慎管理，重点是合理确定个人住房贷款首付比例和利率水平。按照国务院统一部署，人民银行进一步调整优化以下政策：

一是下调住房贷款最低首付比例 5 个百分点。2023 年 8 月，根据国务院部署，人民银行将全国层面最低首付比例政策统一为首套房 20%、二套房 30%。各地在此基础上，因城施策自主决定政策下限。目前，除北上广深等 8 个城市外，其他城市均已选择执行 20%、30% 的全线政策。此次，我们将全国层面的首套房贷最低首付比例从 20% 降至 15%，二套房贷最低首付比例从 30% 降至 25%。调整后，城市政府仍可据此因城施策。在城市政府确定的首付比例下限基础上，商业银行可根据客户风险状况自主决定具体的首付比例。最低首付比例优化后，可降低居民购房门槛，有助于提振住房消费。

二是取消全国层面房贷利率政策下限。目前全国首套房贷利率政策下限为贷款市

场报价利率（LPR）减 0.2 个百分点，二套房为 LPR 加 0.2 个百分点。此次决定，不再设置全国层面首套房和二套房贷款利率政策下限。对于一线城市和部分热点城市，城市政府仍可因城施策。自主决定当地房贷利率政策下限。如未来房地产市场供求关系发生较大改变，人民银行将及时恢复执行政策下限或指导城市政府恢复政策下限，调节供需。取消房贷利率政策下限后，商业银行可根据客户风险状况，自主决定利率水平，实现房贷利率市场化。

三是下调公积金贷款利率 0.25 个百分点。目前，5 年以上首套房公积金贷款利率为 3.1%。此次，下调各期限品种公积金贷款利率 0.25 个百分点，其中，5 年以上首套房公积金贷款利率下调为 2.85%。

对于上述三项政策，欢迎大家持续关注。谢谢！

寿小丽：

谢谢各位发布人，谢谢各位记者朋友的参与。今天的政策例行吹风会就到这里，大家再见。

免责声明

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、结论及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，投资者并不能依靠本报告以取代行使独立判断。对投资者依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华泰期货研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权力。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

华泰期货有限公司版权所有并保留一切权利。

公司总部

广州市天河区临江大道1号之一2101-2106单元 | 邮编：510000

电话：400-6280-888

网址：www.htfc.com