

中国房地产 研报



五方面解析四部委房地产吹风会重磅政策

五方面解析四部委房地产吹风会重磅政策

文/杨科伟、李诗昀

5月17日，全国切实做好保交房工作视频会议在京召开，就继续坚持因城施策，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做出部署。住建部、自资部、央行和金管局就“切实做好保交房工作配套政策”情况作了详细说明。信贷政策继续宽松外，支持政府收储、盘活存量土地、融资协调机制、保交楼等方面均有大力度支持措施出台，主要为以下五个方面。

1、降首付比、取消利率下限、降公积金利率，现行房贷政策已经比2016年更宽松

5月17日，央行、国家金监总局等部门发布通知，调整房地产信贷政策，主要涉及以下三方面：

第一，下调首付比5个百分点，至首套15%、二套25%。2023年8月末，央行将全国首套、二套房最低首付比例分别下调至20%、30%。此后，除北京、上海等8个城市外，其他城市均已将首付比调整到了国家规定的下限。此次央行将首付比例再下调5个百分点，旨在进一步减轻购房首付压力，降低置业门槛。

第二，取消首套二套商贷利率下限，减轻居民按揭还款压力。自2022年首套房贷利率政策动态调整机制建立以来，截至今年3月末，全国343个城市（地级及以上）中，75个下调了首套房贷利率下限，64个取消了下限，取消房贷利率下限的城市数量比去年12月末增加了38个。不过需要说明的是，城市层面房贷利率下限最终是否取消要由地方政府决定。

第三，下调公积金贷款利率0.25个百分点。首套房公积金贷款利率5年以下2.35%、5年以上2.85%，二套公积金利率5年以下2.775%、5年以上3.325%。

可以说，松绑后的房贷政策已经比2016年更宽松。2014年9月-2016年2月，央行四次放松房地产信贷政策，2014年9月30日，二套房贷款实行认贷不认房，首套房贷款已结清再购买二套房，执行首套房贷款政策；购买首套房最低首付比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。2015年3月30日，调降二套房首付比例，首套房贷款未结清再购买二套房，最低首付比例调整为不低于40%。2015年9月30日，不限购城市首套房最低首付比例调整为不低于25%。2016年2月1日，不限购城市原则上首套房最低首付比例25%，各地可向下浮动5个百分点；首套房贷款未结清再购买二套房，首付比例调整为不低于30%。

表：房贷政策调整前后对比

信贷政策	调整前		调整后	
	首套	二套	首套	二套
首付比例	20%	30%	15%	25%
商贷利率	LPR-20BP	LPR+20BP	取消	
公积金贷款利率	2.6%/3.1%	3.025%/3.575%	2.35%/2.85%	2.775%/3.325%

2、3000 亿再贷款支持政府收储，帮助高库存城市和区域缓解去化压力

5月17日，全国切实做好保交房工作视频会议召开。国务院副总理何立峰强调**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**。

同日下午国务院政策例行吹风会上，央行有关负责人表示，**将设立 3000 亿元保障性住房再贷款**，利率**1.75%**，**期限 1 年**，**可展期 4 次**，发放对象包括国开行、邮政储蓄银行等 21 家全国性银行。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**，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。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**。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**。此外，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。

这项政策是央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。

讲话中重点提到的**政府收储商品房模式**，其实并不鲜见，2022 年以来，**济南、苏州、福州、天津等 13 个城市均有落地**。就在近期，郑州宣布，将通过郑州城市发展集团收购二手房 5000 套，杭州市临安区也发布存量房收储公告，引发市场广泛关注，区政府决定收购 1 万平方米房源，用作公共租赁住房。这些城市和区域大多住房库存高企，面临较大去化压力。

表：政策收储商品房城市及规模

日期	城市	规模
2022/9/5	济南	市内 6 区分批购买共 3000 套 整栋商品住宅或公寓
2022/10/16	苏州	拟对 6 个区及 4 个县市共 10 个板块回购约 1 万套新房
2023/3/30	洛阳	收购存量住宅和公寓 5000 套 ，约 30 万平方米
2023/5/9	福州	批量收购存量住房 8000 套 ，计划总投资 100 亿元，总建筑面积 80 万平方米
2023/6/19	长沙	共 1100 套 公寓，用作公租房
2023/11/3	南阳	将在市区收购 500 套 ，单套建筑面积 70 m ² 以下的建筑作为市本级人才公寓
2023/12/1	天津	国开行发放 12.88 亿元 贷款，用于支持购置存量住房用作保障性租赁住房。
2023/12/16	呼和浩特	购买 loft 存量用房 262 套
2024/1/10	青岛	首批试点贷款 18.5 亿元 ，支持收购首批项目 7 个，涉及房屋总套数 2319 套
2024/2/21	重庆	7 个项目 ，合计 4207 套 房源
2024/4/2	郑州	主城区 5000 套
2024/5/15	杭州	临安区收储 10000 平方米

2024/5/16

大理

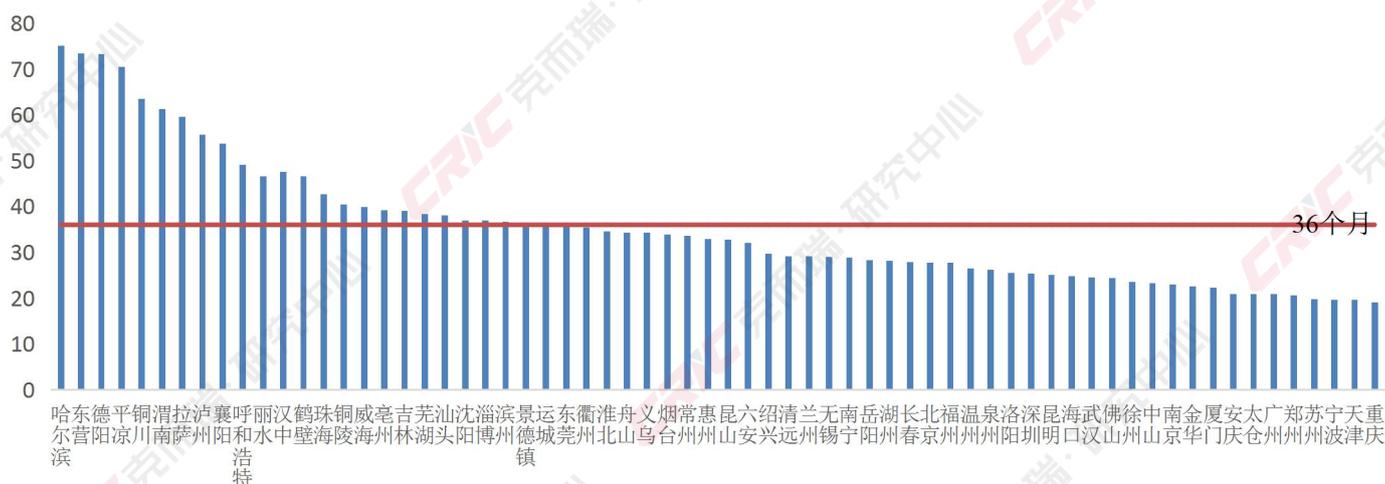
鼓励收购存量房作为保租房”或人才住房

资料整理：CRIC

以往的政府收储商品房模式一直面临两个核心问题：第一，资金从哪里来？地方财政、租赁住房贷款支持计划、城投平台自筹资金是三大资金来源，但规模终究有限，央行设立 3000 亿元保障性住房再贷款，将成为新的资金来源补充。但需要指出的是，千亿资金规模仍不足以在全国范围内大规模推行政府收储，据估算达成这一目标所需资金可能超过 5 万亿；第二，收益如何覆盖成本？被收储房源或租或售，转化为保障性租赁住房或配售型保障房，以租为例，目前大部分城市的租金回报率仅仅在 2% 左右，而即使是使用再贷款这样的低成本资金，再考虑到运营等成本，平衡收支也并非易事。如果不能解决以上两个问题，大规模收储商品房，只不过是把库存风险从房企端转移到了政府端，并没有实质性化解。

因此，我们认为，政府收储模式并不会在大规模铺开，大概率只会高库存且保障性住房缺口较大的城市和区域落地，去库存效果自然也难以企及当年棚改货币化。根据 CRIC 统计，全国重点城市中，有 66 个城市商品住宅消化周期超过 18 个月，24 个城市消化周期超过 36 个月。

图：部分高库存城市商品住宅消化周期（月）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、融资“白名单”应进尽进、应贷尽贷，297 城已建立、审批通过贷款 9350 亿元

国务院政策例行吹风会上，相关部门负责同志表示，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。主要有以下几个方面的措施：

第一，商业银行都成立工作专班，由行领导牵头，相应部门作为成员形成工作合力。

第二，参与审核把关纳入“白名单”项目。

第三，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。

截至到5月16日，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，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**。

4、自然资源部拟从资金、税费、划拨流程三方面支持地方回收存量闲置土地

自然资源部表示处置盘活存量土地主要是两条线：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。

第一，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。

第二，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。

第三，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。

与之相配套的支持政策具体包括三方面：

1、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**。

2、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**。

3、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。

5、全面摸排、分类处置、司法支持，打好保交房攻坚战

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。工作方案重点把握三个方面的要求：

第一，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。多措并举、分类处置，推动项目按时保质交付。对穷尽手段仍然无法交房的，要走司法途径。

第二，要充分用好城市房地产融资协调机制，支持在建房地产项目融资和建设交付。

第三，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。

保交房攻坚战的工作方案：

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。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。