



## 财政部重磅发声，楼市多项政策有望加快落实！

10月12日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部介绍“加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展”有关情况，并答记者问。针对房地产的主要内容如下：

财政部在加快落实已确定政策的基础上，围绕稳增长、扩内需、化风险，将在近期陆续推出一揽子有针对性增量政策举措。主要包括以下几个方面：

……三是叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具，支持推动房地产市场止跌回稳。……

下一步，我们将坚持**严控增量、优化存量、提高质量**，积极研究出台有利于房地产平稳发展的政策措施。财政部主要有以下三个方面的考虑：

- 第一，允许专项债券用于土地储备。主要是考虑到当前各地闲置未开发的土地相对较多，**支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目**。这项政策，既可以调节土地市场的供需关系，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，又有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力。
- 第二，支持收购存量房，优化保障性住房供给。考虑到当前已建待售的住房相对较多，我们主要采取两项支持措施：**一项是，用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房。另一项是，继续用好保障性安居工程补助资金，原来这个资金主要是用来支持以新建方式筹集保障性住房的房源，现在我们对支持的方向作出优化调整，适当减少新建规模，支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源**。通过这两项措施，既可以消化存量商品房，促进房地产市场的供需平衡，又可以优化保障房的供给，满足广大中低收入人群的住房需求。
- 第三，及时优化完善相关税收政策。按照党中央决策部署，**我们正在抓紧研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策**。下一步，还将进一步研究加大支持力度，调整优化相关税收政策，促进房地产市场平稳健康发展。

发布会原文链接：<http://www.scio.gov.cn/live/2024/34941/tw/>

### 【中指观点】

- 1、释放政策积极信号，中央财政加杠杆空间较大。



在本次发布会上，财政部宣布了将在近期推出的多项增量政策举措，围绕稳增长、扩内需、化风险，提出四个方面具体措施，包括加力支持地方化解政府债务风险，发行特别国债支持国有大型商业银行补充核心一级资本，运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具支持推动房地产市场止跌回稳，加大对重点群体的支持保障力度。

同时，强调“逆周期调节绝不仅仅是以上的四点，这四点是目前已经进入决策程序的政策，我们还有其他政策工具也正在研究中”，明确了“中央财政还有较大的举债空间和赤字提升空间”，虽然没有提及市场上关注的具体财政增量规模，但也向市场释放了更多政策信号，给予各方关于中央财政加杠杆的想象空间，针对具体资金数量安排，财政部也提到会经过法定程序后，及时向社会公开。预计 10 月底全国人大常委会召开后，相关政策将进一步落实。

本次财政部针对中央财政举债空间和赤字提升空间较大的表态对当下稳定市场情绪或起到积极作用。财政部“一揽子”增量政策不断落实，在实现全年经济增长目标中将发挥重要作用，进而对稳定房地产市场预期产生更加积极影响。

## 2、运用多项政策工具，支持推动房地产市场止跌回稳。

本次财政部指出“将在近期陆续推出一揽子有针对性增量政策举措”，明确了四大方面，针对房地产的政策是其中之一，也体现了房地产的重要性。

针对房地产政策，本次财政部指出将“叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具，支持推动房地产市场止跌回稳”，“将坚持严控增量、优化存量、提高质量，积极研究出台有利于房地产平稳发展的政策措施”，并从三个方面明确了未来财政政策的发力方向。

第一，允许专项债券用于土地储备。主要是考虑到当前各地闲置未开发的土地相对较多，支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。

表：今年以来中央及监管部门会议中关于盘活存量土地的相关内容

时间	会议/文件	主要内容
2024/5/17	国务院政策例行吹风会	自然资源部： 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。
2024/6/27	妥善处置闲置存量土地有关工作培训	自然资源部： 在“规范收购收回”方面，强调了应依法收回的情形，协商收回的可采取等价置换等方式， <b>收回收购土地用于保障性住房的，可通过地方政府专项债券等资金予以支持</b> ，但要量力而行，坚决避免新增地方政府隐性债务。
2024/9/24	金融支持经济高质量发展有关情况发布会	央行： <b>在将部分地方政府专项债券用于土地储备基础上，研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地，盘活存量用地，缓解房企资金压力。在必要的时候，也可以由人民银行提供再贷款支持。</b> 这项政策我们和金融监管总局还在一起研究。
2024/9/26	中共中央政治局会议	会议强调，要加大财政货币政策逆周期调节力度，保证必要的财政支出，切实做好基层“三保”工作。要发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债，更好发挥政府投资带动作用。要降低存款准备金率，实施有力度的降息。要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度， <b>支持盘活存量闲置土地</b> 。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率， <b>抓紧完善土地、财税、金融等政策</b> ，推动构建房地产发展新模式。要努力提振资本市场，大力引导中长期资金入市，打通社保、保险、理财等资金入市堵点。要支持上市公司并购重组，稳步推进公募基金改革，研究出台保护中小投资者的政策措施。
2024/10/12	财政部发布会	<b>允许专项债券用于土地储备。主要是考虑到当前各地闲置未开发的土地相对较多，支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。</b> 这项政策，既可以调节土地市场的供需关系，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，又有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力。

资料来源：政府官网，中指研究院综合整理

5.17 国务院政策吹风会上，自然资源部表态“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”，而后自然资源部出台多项政策措施，明确“对于收回收购土地用于保障性住房的，可通过地方政府专项债券等资金予以支持”；9.24 发布会中，央行也表示进一步明确研究对有条件的企业市场化收购房企土地的资金支持政策，且必要时提供再贷款支持。

本次财政部进一步明确允许专项债用于土地储备，支持地方政府使用专项债用于收购存量土地，有助于加快闲置存量土地的收回收购节奏，促进市场“去库存”，推动房地产市场供需平衡。综合来看，盘活闲置存量土地的各项配套资金有望加速跟进落实，支持房企合理退地、换地，对于地方政府、房企等都将产生实质性利好。

第二，支持收购存量房，优化保障性住房供给。一是，用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房。二是，继续用好保障性安居工程补助资金，支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源。

今年以来，多地发布收购存量房作为保障性住房的公告，8月，武汉、重庆均有收购项目落地。但受价格撮合难度大、资金成本较高、供需错配等问题影响，当前收储工作整体进展较为缓慢，根据央行公布数据，截止6月末，用于收购存量商品房的3000亿元保障性住房再贷款余额仅121亿元。





9.24 发布会上，央行宣布将保障性住房再贷款的央行支持比例从 60%提高到 100%，进一步加大资金支持力度；本次财政部明确地方政府专项债可用于收购存量商品房，同时也指出保障性安居工程补助资金也将更加侧重支持消化存量房，更多资金进入市场，有望加大已建待售存量商品房的去化力度，进一步促进房地产市场供需平衡，对于稳定市场预期或将产生积极作用。

第三，及时优化完善相关税收政策。当前正在抓紧研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策。下一步，还将进一步研究加大支持力度，调整优化相关税收政策，促进房地产市场平稳健康发展。

当前全国层面普通住宅的认定标准出自国办发〔2005〕26 号文件，其中对于普通住宅的认定，原则上应同时满足：①住宅小区建筑容积率在 1.0 以上；②单套建筑面积在 120 平方米以下；③实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格 1.2 倍以下。各地根据实际情况进行制定，单套建筑面积和价格可向上浮动不超 20%。

表：增值税、土地增值税对于普宅、非普宅免征的规定

类型	文件	主要内容
增值税	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》 (财税[2016]36 号)	北上广深外： 个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税； 个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。 北上广深： 个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税； 个人将购买 2 年以上（含 2 年）的 <b>非普通住房</b> 对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税； 个人将购买 2 年以上（含 2 年）的 <b>普通住房</b> 对外销售的，免征增值税。
土地增值税	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	有下列情形之一的，免征土地增值税： ① <b>纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的；</b> ②因国家建设需要依法征收、收回的房地产。

资料来源：政府官网，中指研究院综合整理

二十届三中全会《决定》指出“取消普通住宅和非普通住宅标准”，当前各地正在加快落实取消普宅标准的相关政策，普宅和非普宅在税费上的区别，主要表现在两个方面，一方面，取消普宅标准有助于降低居民购买非普宅的增值税，取消普宅标准后，购房增值税的税率、免征年限等细节政策仍需要明确，在此过程中，也需要各个相关部门协同跟进；

另一方面，针对开发商征收的土地增值税，按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，纳税人建造普宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。如果企业开发建设的是非普宅，要按照其增值额的全额进行土地增值税的计征。取消普宅标准后，土地增值税的相关政策也需要细化调整。

综合来看，未来税收政策在支持房地产方面仍有优化空间，预计优化契税政策，提升购



房利息抵扣个税额度，降低企业预征预缴税率等方面存在一定空间，进一步降低居民购房成本、降低房企税费压力，稳定市场预期。

**9.26** 中央政治局会议定调“要促进房地产市场止跌回稳”，释放迄今最强“稳地产”信号，随后9月底一线城市接连出台楼市新政，极大地提振了市场信心，带动国庆假期房地产销售大幅提升。9月底以来，央行等金融三部委、国家发改委、财政部接连召开新闻发布会，介绍“一揽子”增量政策具体举措，本次财政部提到多项支持房地产的政策举措。四季度，房地产“一揽子”配套政策有望加速落地，或将围绕落实好存量政策、加速推出增量政策展开，地方国企收储已建成未售商品房政策进一步优化调整，打通收储卡点；加大“白名单”贷款投放力度；核心城市继续优化限制性政策，降低交易税费、降低交易佣金等政策也存在预期。年内随着各项政策不断落地落实，房地产市场的改善或也值得期待。



房地产数据和报告  
中指研究院官方微信

## 联系方式

- 北京** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：400-630-6618
- 上海** 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼  
邮编：200122  
电话：021-80136789
- 广州** 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903  
邮编：510308  
电话：400-630-6618
- 深圳** 地址：广东省深圳市南山区粤海街道文心五路天威有线信息传输大厦20层2001单元  
邮编：518040  
电话：0755-26920657
- 天津** 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层  
邮编：300041  
电话：022-82775560
- 杭州** 地址：浙江省杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层  
邮编：310000  
电话：0571-56269401
- 重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院  
邮编：400020  
电话：023-67736844
- 南京** 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦908  
邮编：210001  
电话：400-630-6618
- 成都** 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦25楼  
邮编：610017  
电话：400-630-6618
- 武汉** 地址：湖北省武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼19层  
邮编：430013  
电话：400-630-6618
- 苏州** 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室  
邮编：215021  
电话：0512-67905729
- 宁波** 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709  
邮编：315100  
电话：400-630-6618
- 长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心26层  
邮编：410000  
电话：0731-89946366
- 郑州** 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812  
邮编：450000  
电话：0371-60338040
- 西安** 地址：陕西省西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层  
邮编：710000  
电话：400-630-6618
- 济南** 地址：山东省济南市槐荫区经十路善能大厦A座1506  
邮编：250000  
电话：400-630-6618
- 青岛** 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605  
邮编：266100  
电话：400-630-6618
- 海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼  
邮编：570125  
电话：400-630-6618