



联络人

作者:

中诚信国际 企业评级部

蒋 贇 0755-82969261

tjiang@ccxi.com.cn

石 烁 0755-82969261

sshi@ccxi.com.cn

其他联络人

龚天璇 027-87339288

txgong@ccxi.com.cn



相关报告

重启货币化安置和土储专项债：止跌回稳
转向信号下的老路新履——2024年10月房
地产市场跟踪

美联储降息与房地产新政：市场活力的新
希望——2024年9月房地产市场跟踪

“地王”久违重现，保障房收储提速
——2024年8月房地产市场跟踪

房企半年度亏损面较广，三中全会定调防
范化解房地产风险——2024年7月房地产市
场跟踪

新政后市场冲高回落，去库存任重道远—
2024年6月房地产市场跟踪

最宽松政策重塑市场资产价格，有望实现
行业企稳回升——2024年5月房地产市场跟踪

房价现企稳迹象，政策加速落地继续保驾护航

——2024年11月房地产市场跟踪

- 继财政部表态“及时优化完善相关税收政策”后，房地产行业税收政策调整本月实现落地，在契税、房产增值税和土地增值税方面均有优化，降低了购房者、售房者及开发企业的税费负担，有助于促进新房和二手房的加速成交，尤其对于一线城市的改善性住房需求有更大的刺激作用，同时可缓解企业的资金压力，有望进一步巩固市场信心，强化近期的市场修复效果。

11月13日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部（以下简称“三部门”）联合发布：购买家庭唯一及第二套住房，140平方米及以下减按1%征收契税，面积为140平方米以上的，唯一和第二套分别减按1.5%和2%的税率征收契税。本项新政一方面将原来执行1%契税标准的面积上限由90平方米提高至140平方米，另一方面将原本一线城市大面积段的第二套契税标准由3%降至2%，在契税方面给予购房者一定力度的优惠，对于刚需和改善性需求均有利，尤其对有改善性置换需求的购房者而言利好程度更高，例如持有首套80平方米的居民置换120平方米的第二套商品房，新政前需缴纳2%（非一线城市）或3%（一线城市）契税，新政后仅需缴纳1%契税，可有效降低购房成本。

同日，三部门宣布四大一线城市在取消普通住宅和非普通住宅标准后，对该城市个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。随后，四地先后宣布取消普通住宅和非普通住宅标准。此项新政对于一线城市购买非普通住宅两年以上且房屋增值较多的售房者而言是重大利好，可大幅降低其出售成本，在一定程度上促使其通过让利方式与购房者完成交易，促进一线城市二手房库存加速去化。此外，国家税务总局发布将土地增值税预征率下限降低0.5个

百分点，降低房地产开发企业土增税费用，缓解企业资金压力。

本次税收优化政策为上月财政部在国新办新闻发布会上表态“及时优化完善相关税收政策”的具体落实，从税费角度有效降低购房者、售房者及开发企业的成本负担，对新房的购置和二手房的加速成交均有促进作用，尤其对于一线城市的改善性住房需求有更大的刺激作用，同时可缓解企业的资金压力，有望进一步巩固市场信心，强化近期的市场修复效果。

- 专项债券资金回收收购存量闲置土地和城中村改造货币化安置工作加速落地，有利于进一步巩固市场修复成果。通过专项债券资金回收收购存量闲置土地，既能让企业和地方政府将更多资源放在保交楼和化解存量债务上，又能减少商品房市场的广义供给，通过城中村改造扩容及推进货币化安置，可以创造更多市场需求并加快需求的兑现，供求两端同时发力，以期进一步扭转当前阶段性供过于求的局面。

11月11日，自然资源部印发《关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（以下简称《通知》），进一步推动《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》落地见效。本次《通知》主要系明确政策落实细则，对使用专项债券资金回收收购土地的范围、实施方、程序、价格标准等作出指引。

《通知》明确，优先回收收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。近年来随着房地产市场走弱，企业拿地意愿大幅降低，地方城投企业出于履行社会责任的需要“托底”拿地的情况较为频繁，同时民营企业普遍流动性趋紧，因此部分地块在成交后面临长期难以开工的情况。据克而瑞统计，2021年至2024年5月，城投企业和民营企业拿地后的开工率分别为22%和44%，明显低于其他类型房企，而城投企业在期间的拿地占比达46%（含合作拿地），因此预计仍有大量土地未开工，本次重启地方专项债券资金回收收购存量闲置土地可有效降低低效土储对企业和地方政府的资金占用，缓解流动性压力。此外，《通知》强调，回收收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发，确有需求的，供应面积不得超过当年回收收购房地产用地总面积的50%，有利于降低市场存量土地规模，加速广义库存去化。《通知》发布后，已有包括遂宁市、毕节市金沙县、贵港市、池州市、柳州市鹿寨县等多个市县迅速响应，发布存量闲置土地征集公告，该举措将加速推进。

11月15日，住房城乡建设部、财政部联合印发通知，部署各地进一步做好城中村改造工作。本次通知将城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市

和城区常住人口300万以上的大城市，扩大到近300个地级及以上城市，城市数量大幅增加，意味着符合条件的城中村改造项目数量将大幅增加，有利于该政策加速落地。此外，通知强调，各地要统筹考虑商品房的存量和增量，从实际出发，稳妥推进城中村改造货币化安置，城市危旧房改造可参照执行，并强调将城中村改造作为城市更新的重要内容有力有序有效推进，每个项目都要制定完备的征收补偿方案、资金平衡方案等，这样既能避免新增地方政府债务风险，又能确保征收工作顺利推进、切实维护群众合法权益，推动各项支持政策尽快落地见效。

本次两个通知的出台主要系对上月政府的表态作出具体指引，以促进增量政策的加速落地。通过地方专项债券资金回收收购存量闲置土地，既能让企业和地方政府将更多资源放在保交楼和化解存量债务上，又能减少商品房市场的广义供给，通过城中村改造扩容及推进货币化安置，能创造更多市场需求并加快需求的兑现，供求两端同时发力，以期进一步扭转当前阶段性供过于求的局面。

- **政策组合拳提振市场信心，10月新房和二手房成交价格均现企稳迹象，成交量维持年内高位，随着利好政策进一步出台以及接近年底房企加速业绩冲刺，后续累计销售同比情况有望进一步改善；拿地和新开工继续低位运行，有利于市场供求关系的改善，库存有望从高位继续下降。10月房企境内债券市场发行规模较小，短期内新增违约风险可控，二级市场交易热度一般，成交情况平稳。**

需求端，在9月底以来密集出台的政策组合拳刺激下，10月商品住宅价格出现回稳迹象，虽未改下行趋势，但环比跌幅明显缩小，70个大中城市中环比上涨城市数量增加3个，一线城市深圳年内首次出现环比增长。房企抓住政策窗口加大营销力度，10月商品房销售面积及销售金额已几乎与上年同期持平，同比降幅创年内新低，前10月累计销售面积及销售金额降幅较前9月分别收窄1.3个和1.8个百分点。百强房企单月销售业绩同比增长7.1%，年内首次实现单月正增长。从克而瑞监测的数据来看，11月前17日30个重点城市商品房成交量同比增长22%，延续良好态势，尤其一线城市整体增幅达到80%以上，随着利好政策进一步出台，以及接近年底房企加速业绩冲刺，1~11月累计销售同比情况有望进一步改善。

供给端，10月，土地市场成交规模延续上月表现，百城土地成交总价处于年内相对高位，但与往年同期及往年月均水平相比仍处于低位，同时溢价率环比下降1.29个百分点，土地市场短期内难有起色。10月新开工量为年内及近年来单月新低，竣工量为年内新高，新开工量的下降及竣工量的提升有利于继续修复市场

供求关系。截至10月末，商品房待售面积仍处于历史高位，但环比继续下降，同比增速亦持续减小，趋势向好。房地产开发投资方面，受拿地及新开工环比下降的影响，1~10月房地产开发投资规模同比下降10.3%，降幅较上月略微扩大。由于10月商品房销售同比降幅减小，房地产开发企业到位资金中个人按揭贷款和定金及预付款的占比有所上升。

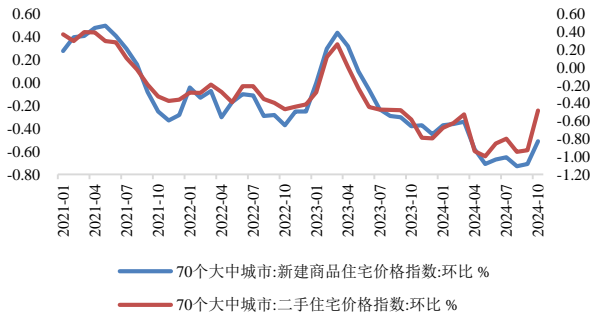
二手房市场来看，10月70个大中城市二手住宅价格同比降幅略有缩小，而环比降幅为年内最小，环比未下跌的城市增加至11个，城市数量为2023年下半年以来单月最多，其中一线城市除广州以外其余均环比上涨，二手房价格下跌趋势明显减缓。成交量方面，利好政策提振市场信心，第三方监测的18个重点城市¹10月二手房成交量同环比分别增长18%和25%，前10个月累计成交面积同比增长2%，二手房去化有所加速。其中一线城市二手房成交量环比增长均超过30%，深圳继续保持其在二手房市场的强势表现，成交面积环比增长90%，同比增长123%，1~10月累计成交面积同比大幅增长46%，上海和北京二手房成交面积同比增长65%左右，1~10月累计成交量同比增长12%和4%；二线城市除苏州以外，其余城市二手房成交量均环比回升，但增幅弱于一线城市，而三四线城市整体环比改善情况不明显。另据监测，2024年11月前20日，11个核心城市二手房成交面积环比10月日均上升21%，增幅仍有扩大趋势。

债券市场方面，10月房企境内债券融资规模较小，发行人全部为央国企，无境外债发行，未新增违约或展期主体。自11月27日至年末房地产企业境内债整体到期规模248.08亿元，主要为融资渠道仍较为畅通的央国企以及能够获得集团大力支持的民企，除此之外有部分尚未出险的其他类型房企单笔债券即将到期的情况，目前上述债券暂无异常交易，投资者对其按期兑付信心较足，违约风险预计可控；境外市场主要为前期已发生违约或展期的房企发行的境外债到期，除此之外，新城控股面临一笔4.5亿美元的美元债券到期，据市场消息其将通过商业地产抵押贷款和中债公司担保在境内发债的方式筹集兑付资金。二级市场方面，10月，房企境内债券日均交易量环比基本稳定，成交热度一般，投资类地产债券²收益率与9月相比无明显变化，高收益地产债平均成交价环比略有提高。境外市场方面，近一个月以来除个别房企以外，中资房企债券交易价格整体变化不大，以微涨为主。

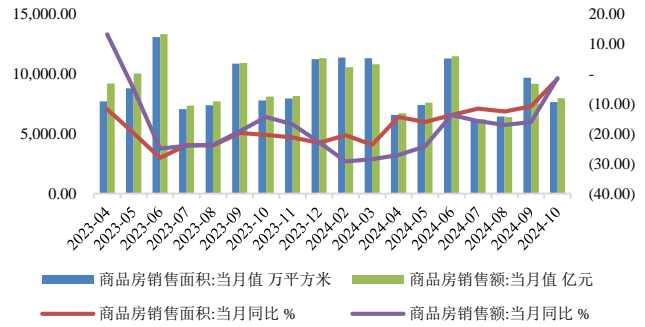
¹ 北京、上海、广州、深圳、苏州、杭州、青岛、成都、佛山、东莞、扬州、汉中、资阳、渭南、舟山、厦门、宝鸡、大连。

² 按中诚信国际的分类，成交收益率在6%及以上的为高收益债，成交收益率在6%以下的为投资类债券。

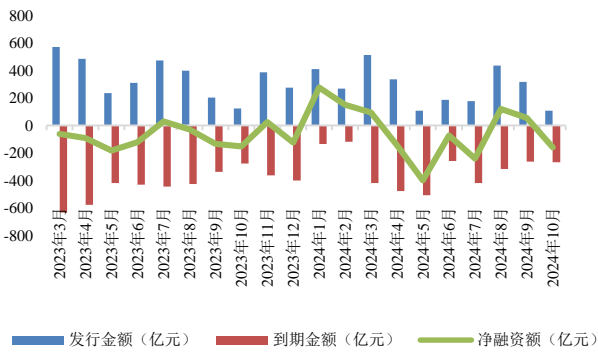
附图：

图 1：新建商品住宅和二手住宅价格指数环比变化


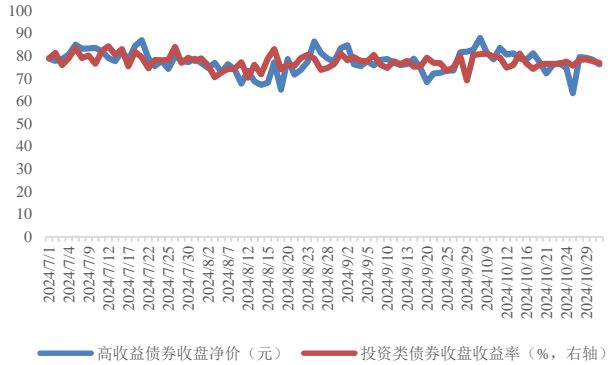
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

图 2：2023 年以来商品房销售情况变化


数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

图 3：房企信用债发行与到期


数据来源：ifind，中诚信国际整理

图 4：地产债收益率及价格表现


数据来源：wind，中诚信国际整理

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本文件享有完全的著作权。本文件包含的所有信息受法律保护。未经中诚信国际事先书面许可，任何人不得对本文件的任何内容进行复制、拷贝、重构、删改、截取、或转售，或为上述目的存储本文件包含的信息。如确实需要使用本文件上的任何信息，应事先获得中诚信国际书面许可，并在使用时注明来源，确切表达原始信息的真实含义。中诚信国际对于任何侵犯本文件著作权的行为，都有权追究法律责任。

本文件上的任何标识、任何用来识别中诚信国际及其业务的图形，都是中诚信国际商标，受到中国商标法的保护。未经中诚信国际事先书面允许，任何人不得对本文件上的任何商标进行修改、复制或者以其他方式使用。中诚信国际对于任何侵犯中诚信国际商标权的行为，都有权追究法律责任。

本文件中包含的信息由中诚信国际从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在信息时效性及其他因素影响，上述信息以提供时状态为准。中诚信国际对于该等信息的准确性、及时性、完整性、针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。在任何情况下，a) 中诚信国际不对任何人或任何实体就中诚信国际或其董事、高级管理人员、雇员、代理人获取、收集、编辑、分析、翻译、交流、发表、提交上述信息过程中造成的任何损失或损害承担任何责任，或 b) 即使中诚信国际事先被通知前述行为可能会造成该等损失，对于任何由使用或不能使用上述信息引起的直接或间接损失，中诚信国际也不承担任何责任。

本文件所包含信息组成部分中的信用级别、财务报告分析观察，并不能解释为中诚信国际实质性建议任何人据此信用级别及报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。投资者购买、持有、出售任何金融产品时应该对每一金融产品、每一个发行人、保证人、信用支持人的信用状况作出自己的研究和评估。中诚信国际不对任何人使用本文件的信用级别、报告等进行交易而出现的任何损失承担法律责任。

中诚信国际信用评级有限责任公司
地址：北京市东城区朝阳门内大街
南竹竿胡同2号银河 SOHO5 号楼
邮编：100020
电话：（86010）66428877
传真：（86010）66426100
网址：<http://www.ccxi.com.cn>

CHINA CHENGXININTERNATIONAL CREDIT
RATINGCO.,LTD
ADD: Building 5, Galaxy SOHO,
No.2Nanzhuganhutong , Chaoyangmennei Avenue,
Dongchengdistrict, Beijing, 100020
TEL: (86010) 66428877
FAX: (86010) 66426100
SITE: <http://www.ccxi.com.cn>