

打出组合拳，力促房地产市场止跌回稳

9月26日召开的中共中央政治局会议强调，“要促进房地产市场止跌回稳”“要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式”。

近期，有关部门指导各地迅速行动，抓存量政策落实、抓增量政策出台，打出一套“组合拳”；地方政府因城施策，取消或调减了限制性措施，支持居民刚性和改善性住房需求。这些举措释放出强烈的稳增长、稳楼市信号，将进一步提振信心、改善预期。

在国务院新闻办公室10月18日举行的新闻发布会上，国家统计局副局长盛来运介绍，国庆期间，一些房地产楼盘的到访量、成交量有明显改善。根据市场机构不完全统计，国庆期间新房成交面积增长102%，二手房成交面积增长205%。“这个变化非常明显，我们有理由相信，房地产市场会出现积极变化。”盛来运说。

如何看待当前房地产市场的运行态势和发展趋势？购买的住房能否按时交付？针对社会普遍关心的问题，记者进行了采访。



一揽子政策效果如何？

——10月份以来，新房和二手房成交大幅增长，大城市土地市场也出现回暖

近期的房地产优化调整政策主要集中在哪些方面？效果如何？

“‘组合拳’怎么打？概括起来，就是四个取消、四个降低、两个增加。”住房和城乡建设部部长倪虹作了具体介绍——

四个取消：取消或调减限购、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，城市政府因城施策，调整或取消各类购房的限制性措施。

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。其意在于降低居民购房成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求。

两个增加：一是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造；二是今年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。

“组合拳”发力，政策效果已经逐步显现。

“10月份以来，新房和二手房成交大幅增长。刚需积极入市，带动普通商品房楼盘销售。大城市土地市场也出现回暖。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

不少人关心，降低存量贷款利率有多大实惠？

中国人民银行副行长陶玲介绍，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的时间可能略晚，总体预计会在10月31日前全部完成。

“预计存量房贷利率将平均下降0.5个百分点左右，总体上将能节省利息支出1500亿元，惠及5000万户家庭、1.5亿居民。”陶玲以北京举例，原房贷利率如果是4.4%，利率调整以后为3.55%，100万元、25年期的等额本息房贷每个月可少付月供469元，共节省利息支出超14万元。

针对取消普通住宅和非普通住宅标准政策，财政部部长助理宋其超表示，目前正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税收政策。这些政策将统筹把握相关城市房地产调控的节奏和地方财政收入形势，作出科学合理安排；赋予地方一定的自主权，保持政策稳定性和公平性；有效降低房地产企业和购房人负担，促进房地产市场止跌回稳。财政部表示，具体政策正在抓紧履行相关程序。

倪虹认为，房地产市场经过三年调整，在系列政策作用下，已经开始筑底，“我们判断，10月份的数据会是一个积极乐观的结果。”

国家统计局对70个大中城市在9月下旬开展的月度房价问卷调查显示，预期未来半年新建商品住宅和二手住宅销售价格保持稳定或上涨的受访从业人员占比分别为58.3%和45.4%，对比上月调查结果，分别提高10个和6.5个百分点。

保交房工作进展怎样？

——已经交付246万套，“白名单”项目已审批通过贷款达到2.23万亿元

保交房是防范化解房地产风险、促进房地产市场止跌回稳的有力措施。如何打消购房人对交付安全的顾虑？下一步还将采取哪些举措？

当前，保交房攻坚战有力推进，已经交付246万套。甘肃、福建、重庆交付率超七成，江西上饶、贵州铜仁等城市交付率超八成。

中共中央政治局会议提出，“加大‘白名单’项目贷款投放力度”。截至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。

“目前，将群众住房的房地产开发贷款项目全部纳入‘白名单’的条件已经具备。”金融监管总局副局长肖远企表示，为做好房地产项目融

资，保障房屋建成交付，还会进一步优化完善房地产“白名单”项目融资机制，做到合格项目“应进尽进”，进入“白名单”的项目“应贷尽贷”，资金拨付“能早尽早”。广东省住房和政策研究中心首席研究员李宇嘉分析，采取这一举措，将使房企资金链紧张得到缓解、风险得到控制，进一步提振市场信心。

资金解决了，还要抓进度、抓质量，让老百姓早日拿房。倪虹表示，接下来要通过全国保交房信息系统，对每一套交付任务都做到建档立卡，交付一套、销号一套；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，将验收合格的房子交到购房人手上。

怎样守住兜牢住房保障底线？

——今年前9月已建设筹集保障性住房148万套(间)，年底前可让450万新市民、青年人入住

对于一些新市民、青年人来说，短时间内很难攒够钱买房，租赁市场又存在租金高、租赁关系不稳定等困扰，如何更好解决这些群体的住房问题？

“解决好新市民和青年人的住房问题，让他们能够安居乐业，是城市政府义不容辞的责任，也是提高城市竞争力的重要抓手。各城市政府在结合当地实际优化完善房地产政策的同时，一定要加大保障力度，兜牢住房保障这个底线。”倪虹说。

一手抓市场，一手抓保障。倪虹表示，要通过市场来满足群众多样

化改善性住房需求，以政府为主保障群众基本住房需求。“保障又分为租赁和购买两种方式。”倪虹说，目前，低收入住房困难家庭通过公租房基本实现了应保尽保，“针对新市民、青年人的需求，将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，让他们‘进得来、留得住、住得安、能成业’。有一定经济能力，但是买商品房暂时还有困难的，可以购买保障性住房。”

今年1至9月，我国已建设筹集保障性住房148万套(间)，年底前可以让450万新市民、青年人住进保障性住房。

如何看待房地产市场发展前景？

——供求关系发生重大变化，增量市场转向增存并重，潜在有效需求规模依然较大

长远看，房地产市场发展还有潜力和空间吗？

当前，我国房地产市场供求关系发生重大变化，增量市场转向增存并重。虞晓芬介绍，2021年我国城镇居民人均住房建筑面积超过40平方米，已处于较高水平，叠加人口下降和城镇化速度放缓，房地产需求量很难再回到2021年高达18亿平方米销售面积的高位。

“但潜在有效需求规模依然较大。”虞晓芬说，参照韩国、日本经验，两国1991年城镇化率分别达到74.79%、77.47%，高于我国2023年常住人口城镇化率的66.16%水平；1991年至2007年，两国平均每年每千人新建住宅套数分别达到11.35套、10.34套，按照70%需求在城镇、户均建房面积110平方米保守估算，我国城镇新建住房合理需

求量应该在10亿平方米以上。随着人们生活水平的提高、城镇化深入推进，房地产市场刚性和改善性住房需求仍然比较大。

“以户均建筑面积100平方米计算，100万套城中村和危旧房改造有望释放约1亿平方米刚性购房需求，相当于今年前8个月全国新建住宅销售面积的近20%。”清华大学房地产研究中心主任吴璟认为，这部分刚性购房需求在短時間內集中释放，并叠加一系列政策“组合拳”，将为推动全国范围内房地产市场止跌回稳提供重要的需求支撑。

“接下来就是要同心协力，把‘组合拳’打好，狠抓落实，让这些政策的效果能够充分显现，让人民群众能够享受政策红利。我们对房地产市场止跌回稳充满信心。”倪虹说。（人民日报）