



## 新一轮稳地产、去库存政策提振房地产业

作者：郭 桢

电话：010-88052647

邮箱：guozhen@xinhua.org

编辑：张 骐

审核：杜少军

官方网站：[www.cnfin.com](http://www.cnfin.com)

客服热线：400-6123115



房地产关系人民群众切身利益和经济社会发展大局，不仅要消化存量，还要优化增量，房地产发展是挑战与机遇并存。近期，我国出台了购房首付比例下调、公积金贷款利率下调、房贷利率取消下限、设立保障性住房再贷款等多项重磅政策调整优化房地产发展。多地取消限购、放宽落户限制、优化“以旧换新”，在系列政策支持下，房地产市场正在逐步落实消化存量房产和优化增量住房。

## 目录

- 一、把保障购房人权益放在首位 设立房地产“白名单”制度.....3
- 二、各地发布下调房贷利率、取消限购、“以旧换新”政策.....3

## 新一轮稳地产、去库存政策提振房地产业

近期，我国出台了购房首付比例下调、公积金贷款利率下调、房贷利率取消下限、设立保障性住房再贷款等多项重磅利好政策，供需两端联合发力推动去库存，调整优化房地产发展。多地取消限购、放宽落户限制、优化“以旧换新”，在系列政策支持下，房地产市场正在逐步落实消化存量房产和优化增量住房。

### 一、把保障购房人权益放在首位 设立房地产“白名单”制度

当前，我国房地产市场正处于调整过程当中。国家统计局发布数据显示，1—4月份，全国房地产开发投资30928亿元，同比下降9.8%；其中，住宅投资23392亿元，下降10.5%。1—4月份，新建商品房销售面积29252万平方米，同比下降20.2%，其中住宅销售面积下降23.8%。新建商品房销售额28067亿元，下降28.3%，其中住宅销售额下降31.1%。1—4月，全国新建商品房销售面积同比下降20.2%、销售额同比下降28.3%。同时，部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。

今年4月，中央政治局会议强调，要切实做好保交房工作，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。住房和城乡建设部表示，要坚持市场化、法治化原则，防范处置烂尾风险，把维护购房人合法权益摆到首要位置，将出台相关配套政策文件，切实做好保交房工作。

今年1月，住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局联合印发通知，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。我国将进一步推动符合“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”，满足在建项目的合理融资需求。

化解房地产风险，关键是存量商品房“去库存”。为盘活商品房库存，央行表示，将设立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。保障性住房再贷款发放对象包括21家全国性银行，预计将带动银行贷款5000亿元。

### 二、各地发布下调房贷利率、取消限购、“以旧换新”政策

当前，我国正在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。各地方政府从实际出发，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。

为适应房地产市场供求关系的变化，央行决定，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不低于2.775%和3.325%。

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，按照因城施策原则，自主确定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。

各地也纷纷出台提振房地产政策。北京发布了《关于优化调整本市住房限购政策的通知》，时隔13年放宽五环外区域住房限购。新政后，北京市户籍居民家庭最多可购置3套住房，单身人士以及满足5年社保的家庭最多可购置2套住房。

5月27日，上海市住房和城乡建设管理委员会等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，提出调整优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”，以及优化土地和住房供应等九条政策措施。

5月22日，湖北省印发房产新政，宣布取消住房限购政策，满足居民刚性和改善性购房需求。新政包含取消购房限制、降低购房门槛、推进住房“以旧换新”等具体措施，综合考虑了新房市场和二手房市场的发展，还从贷款利率、二手房以旧换新等多方面作出针对性引导。

5月28日，天津执行新的差别化住房信贷政策，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%。取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

5月28日，广州市发布通知，进一步优化调整房地产政策措施，调节住宅用地供应，调整限购区域购房资格认定，并优化信贷政策等。深圳市宣布，从5月29日起，下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。

房地产关系人民群众切身利益和经济社会发展大局，不仅要消化存量，还要优化增量，房地产发展是挑战与机遇并存。为适应房地产市场供求关系的重大变化，改变过去的房地产业高杠杆、高负债的特征，未来房地产业发展要着力于更好地满足人民群众对“好房子”多元化需求，加大改善性住房供给，按照新模式关注房地产品质，让行业回归到正常的状态。

新华财经研报由新华社中国经济信息社发布。报告依据国际和行业通行准则由新华社经济分析师采集撰写或编发，仅反映作者的观点、见解及分析方法，尽可能保证信息的可靠、准确和完整，不对外公开发布，仅供接收客户参考。未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、转载和引用。