

多部门“组合拳”助推房地产市场回稳

《经济参考报》10月18日刊发记者梁倩、向家莹采写的文章《助推房地产市场止跌回稳 多部门打出“组合拳”》。文章称,住房和城乡建设部部长倪虹在10月17日举行的国新办新闻发布会上表示,住建部会同财政部、自然资源部、人民银行、金融监管总局等部门,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”,推动市场止跌回稳。

“组合拳”怎么打?概括起来,就是四个取消、四个降低、两个增加。

具体来看,充分赋予城市政府调控自主权,取消限购、限售、限价、普通住宅和非普通住宅标准。降低住房公积金贷款利率、降低首付比例、降低存量贷款利率、降低“卖旧买新”换购住房税费负担。

对于两个增加,一是新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。倪虹表示,城中村安全隐患多、居住环境差,群众改造意愿迫切。

“此次改造将主要采取货币化安置的方式,更有利于群众根据自己的

意愿和需要来选择合适的房子,减少或者不用在外过渡,直接搬入新居。同时,也有利于消化存量商品房。”倪虹说。

另一个则是增加对房企资金的支持力度。年底前,城市房地产融资协调机制要争取将所有房地产合格项目纳入“白名单”,应进尽进、应贷尽贷,满足项目合理融资需求。

“截至10月16日,‘白名单’房地产项目已审批通过贷款2.23万亿元。预计到2024年底,‘白名单’项目贷款审批通过金额将翻倍,超过4万亿元。”金融监管总局副局长肖远企表示,年初,金融监管总局与住建部指导建立了城市房地产融资协调机制,把合规房地产项目都纳入“白名单”,推动金融机构增强对房地产“白名单”项目融资的支持力度。

值得注意的是,“白名单”项目范围和贷款投放力度加大的同时,贷款资金拨付方式也将有所优化。今后,商业银行和房地产项目公司在协商一致的情况下,可以将全部贷款提前发

放给房地产公司开立的项目资金监管账户。

“下一步,金融监管总局将打好房地产各项融资工具‘组合拳’,形成集成规模效应,增强精准适配性。同时,还将与有关部门一起积极研究政策性银行、商业银行支持盘活闲置存量土地的具体举措,允许政策性银行、商业银行对闲置存量土地的收购发放一定比例的收购贷款。”肖远企表示。

在东方金城首席宏观分析师王青看来,这意味着接下来房企开发贷投放进度将显著加快,房地产开发资金来源中的银行贷款将持续较大幅度同比正增长。

中指研究院政策研究总监陈文静表示,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”,释放了稳地产信号,本次五部门联合召开新闻发布会,凸显稳定房地产在稳增长中的重要作用,且强调政策的协同一致性,进一步明确了促进房地产市场平稳健康发展的多项“组合拳”。

“这是近年宣布的楼市供给端最大规模的支持措施,主要有两个作用:一是有力推动保交楼,二是缓解市场对期房的预期不佳,这些都有助于提振楼市信心。”王青说。

事实上,在政策“组合拳”的发力下,市场端已现积极信号。“房地产市场在系列政策作用下,经过三年的调整,已经开始筑底。”倪虹表示,从市场反应看,很多城市、很多项目看房量、到访量明显上升,销售量也有不同程度的增长,房地产的主要指标明显好转。特别是一线城市,10月以来全线回稳。接下来,就是要同心协力,把“组合拳”打好,狠抓落实,让政策效果充分显现,让群众享受政策红利。

陈文静表示,当前房地产政策发力方向已经明确,未来推动各项政策落地落实将是关键。从趋势来看,“银十”开局表现“超预期”,核心城市市场呈现“回稳”态势,四季度若政策持续发力、经济加快复苏,核心城市市场量价或将筑底企稳,从而对全国市场筑底提供重要支撑。 新华社

国家统计局:9月份商品住宅销售价格环比降幅总体趋稳

据国家统计局网站10月18日消息,国家统计局城市司首席统计师王中华解读2024年9月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。

2024年9月份,70个大中城市商品住宅销售价格环比降幅总体趋稳、同比降幅扩大。问卷调查结果显示,9月下旬以来,房地产市场信心增强、预期改善。

一、商品住宅销售价格环比降幅总体趋稳?

9月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.5%,降幅比上月扩大0.2个百分点。其中,北京、广州和深圳分别下降0.7%、0.9%和1.0%,上海上涨0.6%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.7%,降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销

售价格环比下降0.7%,降幅比上月收窄0.1个百分点。

9月份,一线城市二手住宅销售价格环比下降1.2%,降幅比上月扩大0.3个百分点,其中北京、上海、广州和深圳分别下降1.3%、1.2%、1.1%和1.3%。二线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%,降幅比上月收窄0.1个百分点。三线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%,降幅与上月相同。

二、商品住宅销售价格同比降幅扩大?

9月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降4.7%,降幅比上月扩大0.5个百分点。其中,北京、广州和深圳分别下降4.6%、10.3%和8.6%,上海上涨4.9%。二、三线城市

新建商品住宅销售价格同比分别下降5.7%和6.6%,降幅均比上月扩大0.4个百分点。

9月份,一线城市二手住宅销售价格同比下降10.7%,降幅比上月扩大1.3个百分点,其中北京、上海、广州和深圳分别下降10.3%、7.6%、12.8%和12.0%。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降8.9%和9.0%,降幅比上月分别扩大0.3个和0.5个百分点。

三、问卷调查显示房地产市场预期改善?

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10.0个和6.5个百分点。

注释:

70个大中城市房地产价格统计一二三线城市划分:一线城市指北京、上海、广州、深圳等4个城市;二线城市指天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐等31个城市;三线城市指唐山、秦皇岛、包头、丹东、锦州、吉林、牡丹江、无锡、徐州、扬州、温州、金华、蚌埠、安庆、泉州、九江、赣州、烟台、济宁、洛阳、平顶山、宜昌、襄阳、岳阳、常德、韶关、湛江、惠州、桂林、北海、三亚、泸州、南充、遵义、大理等35个城市。 大象新闻

房地产“组合拳”有没有“拳拳到肉”?专家解析

10月17日,又有5个部门的负责人亮相国新办新闻发布会,这一次聚焦的主题是“房地产市场”。过去一段时间,促进房地产市场止跌回稳,已有政策细化落实的效果如何?“房地产白名单项目信贷增加到4万亿”“新增实施100万套城中村危旧房改造”“两个增加”政策的推出,又意味着什么?

《新闻1+1》本期节目,连线浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬,解读分析。

如何看待各地自主调控,因城施策的效果?

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬:房地产市场是一个区域性的市场,每个城市的供求关系不一样,城市的定位也不一样,四个一线城市实际上也是根据自己城市的特点在因城施策,也都取得了比较好的成效。我比较关注新房的成交量、

二手房的带房量等指标。从观测的情况来看,这一轮以一线城市为引领,三、四线城市跟一线城市同步出现了成交量大幅增长,新房也一改过去落后于二手房成交的状况,也出现了同步增长的景象,特别是刚性需求开始进入市场,带动了一些普通楼盘的销售,也增强了市场的信心。所以这一次以一线城市为核心放开限购、限售等政策的优化,也带动了整个房地产市场的企稳。

住建部称房地产市场已经开始筑底 如何理解“筑底”的含义?

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬:我理解的“筑底”是量价的企稳,成交量跟房价基本趋于稳定,我觉得我们有理由作出房地产市场企稳触底的判断。理由如下:

从八、九月份的房价来看,环比下

降幅度跟同比下降幅度都在收窄。特别是10月份,商品房的成交量,预计会出现同比环比的大幅增长。

根据房地产市场的调整规律,一般来讲经过三年的调整,也应该出现触底企稳的迹象。

可以看到,绝大多数城市,这一轮房地产价格的调整幅度都是比较大的,房价也已经回归到相对合理区间,成交量比高点已经回落了将近50%,所以市场应该会有一个企稳的状态。

新增实施100万套城中村危旧房改造 如何看待政策用意?

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬:城中村改造,我觉得有两个目的。一个是改善民生。城中村里很多住房都是非正规住房,房屋的安全问题多,配套差,环境不佳,所以通过改造,可以彻底改变居民

的居住环境,提升居住品质。这次政策强调,将货币化安置等方式推进,这意味着拆迁的居民可以直接到市场上去购买自己心仪的产品,而且取消了过渡期,可以直接搬入新居。政策也有利于带动商品房市场去库存,从而进一步调整房地产市场的供求关系,助力房地产市场的止跌企稳。

如何看待“要打赢”保交楼的攻坚战?

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬:我理解“打好”保交楼攻坚战,实际上是要做好保交房过程中的每一步,扎扎实实推进。“打赢”保交楼攻坚战,实际上是表明了政府的坚定态度和决心,一定程度上可以说是只能成功,不许失败。因此我觉得要实现这样的目标,需要各个方面、各个领域通力合作,共同取得保交楼的胜利。 央视新闻