

四取消、四降低、两增加 房地产政策“组合拳”公布

昨天上午，国务院新闻办公室举行新闻发布会，住房城乡建设部部长倪虹和财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。

会上介绍，住房城乡建设部会同有关部门，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”，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。

四个取消

充分赋予城市政府调控自主权，城市政府要因城施策，调整或取消各类限制性措施。主要包括限购、限售、限价、普通住宅和非普通住宅标准。

四个降低

降低了住房公积金贷款利率0.25个百分点；

降低了首付比例，统一首套、二套房贷最低首付比例到15%；

降低存量贷款利率；

降低“卖旧买新”换购住房税费负担。

通过落实这些已出台的政策，降低居民的购房成本，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100万套城中村和危旧房改造。

城中村安全隐患多、居住环境差，群众改造意愿迫切。据调查，全国仅35个大城市待改造规模就有170万套，其他城市也有改造需求。全国城市需要改造的危旧房还有50万套。这次，对条件比较成熟的100万套，通过加大政策支持力度，提前干、抓紧干。主要采取货币化安置，这更有利于群众根据自己的需要选择合适的房子，又不用在外过渡，能够直接搬入新居。同时，也有利于消化存量商品房。

二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。

城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都纳入“白名单”，应进尽进、应贷尽贷，满足项目合理融资需求。

相关政策发布以来，政策效果已经开始显现，房地产开发投资、新建商品房销售等主要指标降幅继续收窄，特别是9月底以来，一手房看房量、到访量、签约量明显增加，二手房交易量持续上升，市场出现了积极的变化。媒体报道，多地房地产政策支持力度加码，一线城市楼市全线回温。下一步，住建部将会同有关部门，坚决贯彻党中央、国务院决策部署，一项一项抓落实，把政策效应充分释放出来，更多惠及人民群众。

据央视新闻

新增实施100万套 城中村改造 和危旧房改造

住房城乡建设部部长倪虹17日在国新办发布会上说，将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。

“这次提出的新增实施100万套，主要是对条件比较成熟、通过加大政策支持力度可以提前干的项目。”倪虹说，城中村安全隐患多、居住环境差，群众改造意愿迫切。据有关调查，仅在全国35个大城市，需要改造的城中村有170万套；全国城市需要改造的危旧房有50万套。

倪虹表示，货币化安置可以更好地满足群众自主选择房型、地点等要求，有利于群众根据自己的意愿和需要来选择合适的房子，减少或不需在外过渡，能够直接搬入新居。此外，可以消除安全隐患，改善居住环境，完善城市功能。在当前房地产供需关系发生重大变化的情况下，有利于消化存量商品房。

什么样的项目可以获得政策支持？倪虹介绍，首先是群众改造意愿强烈、安全隐患比较突出的项目。同时，两个项目方案要比较成熟，征收安置方案做得扎实，能够确保征收工作顺利推进，切实维护群众合法权益；资金大平衡方案能够做到项目总体平衡，避免新增地方债务风险。

主要政策包括：一是重点支持地级以上城市；二是开发性、政策性金融机构可以给予专项借款；三是允许地方发行政府专项债；四是给予税费优惠；五是商业银行根据项目评估可发放商业贷款。“有这五条政策加持，各地还可以结合城市更新，进一步谋划选择条件成熟的项目，提前实施，只要前期工作做得好，我们还可以在100万套基础上继续加大支持力度。”倪虹说。

据新华社

大部分存量房贷利率 将在10月25日 完成批量调整

中国人民银行副行长陶玲17日表示，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可能略晚，总体将在10月31日前全部完成。

此前，中国人民银行9月29日发布公告，并指导市场利率定价自律机制发布倡议：各商业银行于10月31日前统一对存量房贷利率实施批量调整。

在17日举行的国新办发布会上，陶玲介绍了降低存量房贷利率的相关进展。她说，10月12日主要商业银行已发布操作细则，目前，银行正在加紧修改合同和系统，做好各项准备。绝大多数借款人不需要到网点办理，银行将统一批量调整，这部分存量房贷占九成以上。

“预计大部分存量房贷利率将在10月25日完成批量调整，这意味着大家在10月26日就可以通过贷款银行的指定渠道查看调整结果。”陶玲说，一些中小银行网络不是很完备，可能需要借款人到网点办理，具体情况需关注贷款银行的公告。

目前，房贷利率是由贷款市场报价利率（LPR）和加点幅度构成的，此次调整的是加点幅度。根据中国人民银行指导市场利率定价自律机制发布的倡议，已经取消房贷利率下限的城市，存量房贷利率将降为不低于LPR减30个基点。

对于仍有利率下限的城市，陶玲以北京举例介绍：前期北京首套房贷利率最低加点是55个基点，此次将最低加点降至减30个基点，降幅达85个基点；前期北京二套房贷最低加点是105个基点，此次五环以内的将最低加点降至减5个基点，降幅达110个基点，五环以外地区降幅会更大。

据测算，如果房贷利率从4.4%调降至3.55%，以100万元、25年期的等额本息计算，借款人每月可少还469元，共节省利息支出超14万元。

此外，陶玲介绍，优化个人住房贷款最低首付比例、延长部分房地产金融政策期限、支持收购房企存量土地、优化保障性住房再贷款有关要求等政策举措也各有进展，对提振信心、稳定预期将持续地产生积极作用。

据新华社