

10月17日国新办发布会快评

兴证期货·研究咨询部

2024年10月17日星期四

林玲

从业资格编号：F3067533

投资咨询编号：Z0014903

周立朝

从业资格编号：F03088989

投资咨询编号：Z0018135

联系人：吴森宇

从业资格编号：F03121615

邮箱：wusy@xzfutures.com

● 内容摘要

国务院新闻办公室今天上午(17日)10时将举行新闻发布会，住房和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。

一是国内房地产市场的核心症结在于家庭财务状况恶化与收入、房价预期的下滑，直观表现为二手房市场的压力增大。在此背景下，即使放宽购房限制或放松对开发商贷款的审查，也只能算是边缘政策。市场对今日住建部发布会的关注，本质上是在试图解读地产政策背后的财政政策强度。

二是货币化安置是一种可行策略，但是当前100万套的规模并不突出，加之今年以来城中村改造推进迟缓，不仅受制于资金，还受制于开发商的积极性，与项目预期收益紧密相连。尽管财政部展现出了积极态度，但具体成效还需边走边看。

三是专项债券用于购买存量商品房的政策，由地方政府自主决定、自行执行。在控制隐性债务的大背景下，地方政府自主评估后支出，意味着会更加注重项目的经济效益。同时，“低价购地”与“稳住房价”的双重目标将面临潜在冲突。

四是提及的其他政策，如“白名单”优化、赋予地方政府调控自主权、调整或废止购房限制政策、政策行与央行提供信贷支持等，仍属于常规的边际政策，影响有限。

综上所述，住建部发布会难以显著提振市场对财政政策的预期，下一个观察点将是人大常委会和政治局会议。从政策博弈角度看，后续宏观驱动力的上升空间取决于财政政策的两大细节（资金规模与分配对象）是否超出预期，而下行风险则源于政策力度不足证实，政策迟迟不落地也可能导致市场情绪降温。

一、国新办发布会重要内容汇总

国务院新闻办公室今天上午(17日)10时将举行新闻发布会，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，重要内容发言如下：

1、将通过货币化安置房方式新增实施 100 万套城中村改造、危旧房改造

住建部部长倪虹 10 月 17 日在国新办新闻发布会上表示，将通过货币化安置房方式新增实施 100 万套城中村改造、危旧房改造。调查显示，仅在 35 个大中城市，需要改造的城中村就有 170 万套，其他城市也有改造需求；全国需要改造的危旧房有 50 万套。这次提出的新增实施 100 万套主要针对条件成熟、通过加大政策力度可以提前干的项目，主要采取货币安置的方式，将更有利于群众和自己意愿选择合适方式。

2、年底前将“白名单”项目的信贷规模增加至 4 万亿

住房城乡建设部部长倪虹今日在国新办新闻发布会上表示，年底前将“白名单”项目的信贷规模增加至 4 万亿，将所有房地产合格项目都争取纳入“白名单”。

3、9 月底以来一手房看房量、到访量、签约量明显增加

住房城乡建设部部长倪虹今日在国新办新闻发布会上表示，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。

4、优化贷款资金的拨付方式，做到“应早尽早”

国家金融监督管理总局副局长肖远企 10 月 17 日在国新办发布会上表示，优化贷款资金的拨付方式，做到“应早尽早”。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。

5、五项政策支持货币化安置房 允许地方发行专项债

住建部部长倪虹 10 月 17 日在国新办新闻发布会上表示，将通过货币化安置房方式新增实施 100 万套城中村改造、危旧房改造，主要是考虑有些条件成熟、群众改造意愿迫切、前期工作比较扎实，货币化安置可以更好满足群众自主选择房型、地点，又无需等待过渡期。对于什么样的项目可以获得政策支持，有两点：一是群众改造意愿强烈、安全隐患突出的要做重点选择；二是项目的两个方案要成熟：一个是征收安置方案成熟扎实，另一个是资金大平衡，做到项目总体平衡，避免新增地方债务风险。主要支持政策有 5 条：一是重点支持地级以上城市，二是开发性、政策性金融机构给予专项借款，三是允许地方发行专项债，四是给予税费优惠，五是商业银行根据评估发放贷款。

6、专项债收购存量商品房由地方自主决策、自愿实施

财政部部长助理宋其超 10 月 17 日在国新办新闻发布会上表示，对于专项债收购存量商品房用作保障性住房，这项政策由地方自主决策、自愿实施，遵循法治化原则，按照市场化运作方式，在确保项目融资收益平衡的基础上，地方安排专项债收购存量商品房。

7、预计大部分存量房贷将在 10 月 25 日完成批量调整

人民银行副行长陶玲 10 月 17 日在国新办新闻发布会上表示，预计大部分存量房贷将在 10 月 25 日批量下调完成，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，部分中小银行调整时间会稍晚，总体会在 10 月 31 日前全部完成。绝大部分借款人都不需要到银行网点办理，对于房贷为浮动利率的借款人不需要提出申请，银行系统会批量调整，这部分占存量房贷九成以上；房贷为固定利率的借款人可通过银行手机银行、网上银行等渠道办理。

8、研究允许政策性银行、商业银行向有条件的企业发放贷款收购存量土地 央行提供必要再贷款支持

中国人民银行副行长陶玲 10 月 17 日在国新办新闻发布会上表示，人民银行正会同有关部门抓紧研究，允许政策性银行、商业银行向有条件的企业发放贷款，收购存量土地，人民银行提供必要的再贷款支持。

9、专项债用于土地储备将优先考虑企业无力开发、不愿开发 还没有动工建设的住宅商务用地

自然资源部副部长刘国洪 10 月 17 日在国新办发布会上表示，盘活存量闲置土地工作是自然资源部当前工作的重点。在控制新增方面，我们暂停供应去化周期较长城市的商品住宅用地。在盘活存量方面，财政部已宣布允许专项债用于土地储备。具体方面，我们将优先考虑企业无力开发、不愿开发，还没有动工建设的住宅商务用地。我们还将会同有关部门研究设立收购存量土地专项借款。

10、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

金融监管总局副局长肖远企 10 月 17 日在国新办新闻发布会上表示，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，主要目的是推动更加高效利用好闲置土地，同时改善和释放房地产行业现金流。

11、除北京、上海、深圳 全国绝大多数城市最低首付比例统一调整为 15%

中国人民银行副行长陶玲表示，目前，除北京、上海、深圳三个一线城市自主采取差异化安排外，全国绝大多数城市不再区分首套、二套住房，最低首付比例统一调整为 15%。不少城市同步调整了限购、税收等房地产调控政策，市场信心和销售都出现了改善。

二、总结

一是国内房地产市场的核心症结在于家庭财务状况恶化与收入、房价预期的下滑，直观表现为二手房市场的压力增大。在此背景下，即使放宽购房限制或放松对开发

商贷款的审查，也只能算是边缘政策。市场对今日住建部发布会的关注，本质上是在试图解读地产政策背后的财政政策强度。

二是货币化安置是一种可行策略，但是当前 100 万套的规模并不突出，加之今年以来城中村改造推进迟缓，不仅受制于资金，还受限于开发商的积极性，与项目预期收益紧密相连。尽管财政部展现出了积极态度，但具体成效还需边走边看。

三是专项债券用于购买存量商品房的政策，由地方政府自主决定、自行执行。在控制隐性债务的大背景下，地方政府自主评估后支出，意味着会更加注重项目的经济效益。同时，“低价购地”与“稳住房价”的双重目标将面临潜在冲突。

四是提及的其他政策，如“白名单”优化、赋予地方政府调控自主权、调整或废止购房限制政策、政策行与央行提供信贷支持等，仍属于常规的边际政策，影响有限。

综上所述，住建部发布会难以显著提振市场对财政政策的预期，下一个观察点将是人大常委会和政治局会议。从政策博弈角度看，后续宏观驱动力的上升空间取决于财政政策的两大细节（资金规模与分配对象）是否超出预期，而下行风险则源于政策力度不足证实，政策迟迟不落地也可能导致市场情绪降温。

分析师承诺

本人以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。报告所采用的数据均来自公开资料，分析逻辑基于本人的职业理解，通过合理判断的得出结论，力求客观、公正，结论，不受任何第三方的授意影响。本人不曾因也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接收到任何形式的报酬。

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。文中的观点、结论和建议仅供参考。兴证期货可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的独立判断。

客户不应视本报告为作出投资决策的惟一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的损失负任何责任。

本报告的观点可能与资管团队的观点不同或对立，对于基于本报告全面或部分做出的交易、结果，不论盈利或亏损，兴证期货研究咨询部不承担责任。

本报告版权仅为兴证期货有限公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处兴证期货研究咨询部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。