

住建部等四部门联合发声 多项房地产政策酝酿出台

5月17日上午,国务院召开全国切实做好保交房工作视频会议,就保交房工作作出全面部署,提出明确要求。多部门负责人在国新办当天举行的国务院政策例行吹风会上介绍,近期,住房城乡建设部、自然资源部、人民银行、金融监管总局将出台相关配套政策文件,切实做好保交房各项工作,推动项目按时保质交付,切实保障购房人合法权益。

● 本报记者 王舒媛 欧阳剑环



视觉中国图片

打好城市商品住房项目保交房攻坚战

“当前,房地产市场供求关系发生了重大变化,房地产市场正处于调整过程当中,部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。如果已售出的住房项目烂尾,将严重损害购房人合法权益,影响房地产市场平稳健康发展。”住房和城乡建设部副部长董建国表示,为切实做好保交房工作,保障购房人合法权益,住建部会同金融监管总局等部门将出

台城市商品住房项目保交房攻坚战工作方案。

董建国介绍,将通过摸清底数、分类处置、司法支持、建立长效机制等措施,打好城市商品住房项目保交房攻坚战。一是城市政府要全面排查本市在建已售商品住房项目,进行一次大起底,锁定难交付的项目,准确把握存在的问题,建立项目台账。二是城市政府要按照市场化、法治化原

则,指导项目开发企业制定“一项目一策”处置方案。三是对需要进行司法处置的项目,地方人民法院将及时受理相关案件,提高司法处置效率;对攻坚战项目审慎采取财产保全措施,支持项目建设交付。

董建国表示,做好保交房工作,要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点,坚持市场化、法治化原则。保交房涉及广大

人民群众的切身利益,打好商品住房项目保交房攻坚战,防范处置烂尾风险,推动项目按时保质交付,让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子。

“为抓好方案的落实,国家、省和市三级已经组建工作专班,实行集中办公,统筹推进工作。我们将齐心协力、狠抓落实,集中力量、集中时间打一场保交房攻坚战。”董建国说。

市房地产融资协调机制作用 满足房地产项目合理融资需求的通知》,建立健全城市房地产融资协调机制,继续坚持因城施策,以城市为主体、以项目为中心,全力支持在建续建项目融资和竣工交付,切实做好保交房工作,保障购房人合法权益。

肖远企进一步介绍,融资协调机制是由城市政府主要负责同志任组长,分管城建住房和金融的副市

长,帮助企业解困。同时,促进土地节约集约利用,防范化解风险,助力房地产高质量发展。

“主要是两条线:一条线是严格依法处置闲置土地,另一条线是加大对存量土地盘活利用的支持力度。”刘国洪说,一方面,将支持企业优化开发,主要是消除开发建设障碍,合理免除因自然灾害、疫情导致的违约责任,

长作为副组长,相关部门及金融机构为成员单位,组建工作专班,开展集中办公。城市协调机制主要是汇总辖内房地产项目情况,按照条件和标准审核“白名单”项目,对于暂时不符合条件与标准的项目,要督促有关各方加大整改力度,切实解决相应问题,使其符合“白名单”的项目条件和标准。

“白名单”由房地产项目公司

自愿申报,所在城市的区县预审并提出名单。城市协调机制组织甄别审查,符合条件与标准的纳入“白名单”,不符合条件与标准的要实施整改,推动问题解决,形成闭环管理机制。另外,城市协调机制要负责优化预售资金监管流程,合理确认预售监管资金的额度。同时,要压实房地产企业和房地产项目公司的责任。

刘国洪介绍,具体政策中,有多项支持措施。将建立可持续的资金保障机制,对于收回、收购的土地,用于保障性住房项目的,可通过地方政府专项债券等予以资金支持。对于收购已经建成的商品房,以及收回、收购存量土地,用于保障性住房建设的,经市、县人民政府确认以后,可以按照现有规定,享受保障性住房税收优惠政策。

董建国表示,做好保交房工作,要充用好城市房地产融资协调机制,将项目纳入“白名单”给予融资支持。城市政府推动符合“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”,满足在建项目合理融资需求。

金融监管总局副局长肖远企介绍,近期将发布《关于进一步发挥城

妥善处置闲置土地等存量房地产用地也是保交房工作的一项重要内容。

自然资源部副部长刘国洪表示,自然资源部在广泛调研的基础上,准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施,支持地方政府从实际出发,酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用

结构性工具再“上新”

央行设立保障性住房再贷款

● 本报记者 彭扬

5月17日,中国人民银行宣布设立保障性住房再贷款,激励引导金融机构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保障性住房。权威人士表示,保障性住房再贷款是人民银行作为支持构建房地产发展新模式出台的重要举措,有利于通过市场化方式,实现多重目标,包括加快存量商品房去化、加快保障性住房供给、助力保交楼和“白名单”机制等。

支持地方国企收购存量房产

记者调研了解到,郑州、南京、珠海等地国企已先行先试通过直接收购、以旧换新等方式参与到存量房去化过程中,初步统计目前各城市公布的计划收购住房已超过1万套。本次人民银行及时设立专门的再贷款工具,支持地方国企收购存量房产用作保障性住房,体现了对党中央决策的落实和地方政府主动化解存量住

房风险的支持。

据介绍,保障性住房再贷款规模3000亿元,利率1.75%,期限1年,可展期4次。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款。人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款,可带动银行贷款5000亿元。

上述权威人士介绍,保障性住房再贷款支持收购的存量房严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房,对不同所有制房地产企业一视同仁。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则,严格把握所收购商品房的户型、面积标准。

收购主体则由城市政府选定,被选定的地方国企及所属集团不得涉及地方政府隐性债务,不得为政府融资平台,同时应具备银行的授信要求和授信空间。坚持市场化运营,收购资金通过租赁经营收入和未来售房收入回收,确保商业可持续,不增加

地方政府隐性债务。

与保交楼“白名单”机制形成合力

“新工具是对租赁住房贷款支持计划的延续。”权威人士表示,此前人民银行已设立租赁住房贷款支持计划,并在部分城市试点市场化供给,试点在各城市有序落地,商业可持续的模式初步形成,此次政策调整也相当于将实践经验推广至全国。

市场专家分析,人民银行新设立的保障性住房再贷款,将与保交楼“白名单”机制形成合力。房地产企业出售商品房后,回笼资金可用于在建项目续建,切实履行保交楼法定责任,维护购房群众的合法权益。房企回笼资金能力增强后,也有利于其更多项目满足“白名单”条件,形成良性循环,提振购房人的信心。

此前有专家表示,增加保障性住房供给是大方向,在房地产供求

关系变化的大背景下,通过收购存量房改为保障性住房一举多得。一方面,有利于加快商品房市场“去库存”。引导地方国有企业在金融机构支持下市场化参与收购,能够快速形成团体购买力,加快存量商品房去化速度。对于目前房地产库存量大、去化周期长的城市,无疑能起到一定支持作用。另一方面,有利于加快保障性住房市场供给。通过盘活存量,有助于缓解目前房地产市场商品房供给多、保障性住房供给少的结构性矛盾,更好解决工薪收入群体住房困难。

权威人士表示,盘活存量也是化解房地产风险的关键。房企账面上头是土地和待售房产,一头是债。要偿还债务、化解风险,除了尽可能协调各渠道的融资支持,主要还得靠卖掉房产和土地,通过盘活存量资产化债。在新工具支持下,地方国企可以成为市面上房子的新买主,打通市场循环。市场专家建议,从更长周期考虑,未来土地等都可以作为盘活资产的对象。

多地跟进下调公积金房贷利率

● 本报记者 董添

5月17日,中国人民银行决定,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%。

政策发布后,广州、河南、合肥、苏州等地第一时间发布跟进政策。

全国多地同步响应

广州住房公积金管理中心发布通知,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2024年5月18日起发放的个人住房公积金贷款,执行新利率;2024年5月18日前已发放的个人住房公积金贷款,根据借款合同约定自2025年1月1日起执行新利率。

“苏州公积金”微信公众号发文,对于2024年5月18日以前已经发放的个人住房公积金贷款,自2025年1月1日开始,执行调整后利率。对于2024年5月18日前申请且未发放的个人住房公积金贷款,执行调整后个人住房公积金贷款利率。2024年5月18日后申请的个人住房公积金贷款,按照调整后利率执行。

5月17日,“河南省直住房公积金”微信公众号发文,根据2024年5月17日中国人民银行发布的《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》,省直个人住房公积金贷款执行新的利率。首套个人住房公积金贷款利率:五年期以下(含五年)由现行的2.6%下调至2.35%,五年期以上由现行的3.1%下调至2.85%。第二套个人住房公积金贷款利率:五年期以下(含五年)由现行的3.025%下调至2.775%,五年期以上由现行的3.575%下调至

3.325%。

上述发文显示,对于2024年5月18日前已经发放的个人住房公积金贷款,2024年5月18日至2024年12月31日仍执行原利率,自2025年1月1日起执行下调后的利率标准。对于已经受理且放款日为2024年5月18日(含)后的个人住房公积金贷款,执行下调后的利率标准。因利率调整,中心业务系统需要修改相关参数设置,已受理未发放的贷款需延期发放。业务系统调整期间贷款资料正常受理。

据了解,中国人民银行上一次下调公积金贷款利率是2022年10月1日,下调幅度为0.15个百分点,相较而言,此次下调力度更大。以首套房、公积金贷款100万元、贷款期限25年、等额本息还款方式为例,此次公积金利率调整后,月供将从之前的4794.29元减少到4664.46元,每月减少129.83元。

热点城市相关政策频出

除了调整个人住房公积金贷款利率外,不少热点城市密集出台公积金调整政策。

5月17日,“杭州发布”微信公众号发文,杭州住房公积金管理委员会发布关于调整住房公积金贷款家庭住房套数认定标准有关政策的通知,住房公积金贷款首套房、二套房政策根据家庭住房套数和住房公积金贷款情况认定。通知自2024年5月15日起施行。合同签订时间在2024年5月9日及以后的,按通知规定执行,新建商品房以商品房网签买卖合同签订时间为准,二手房以房屋网签转让合同签订时间为准。2024年5月9日前已完成合同签订的,按原有信贷政策执行。

上述发文显示,同时符合下列条件的,可认定为住房公积金贷款首套房:第一,职工家庭在所购住房区、县(市)无住房,或仅有1套住房且已在杭州市二手房监管服务平台挂牌出售的;第二,职工家庭无住房公积金贷款记录的。

房企保交房承诺与政策支持协同发力 共塑楼市稳健发展新格局

● 本报记者 董添

打好商品住房项目保交房攻坚战,防范处置烂尾风险。在房地产市场面临挑战的当下,房企纷纷表示,将保交房作为核心任务,全力以赴确保项目按时交付,以稳固市场信心。与此同时,政府及时出台一系列支持性政策,通过市场化、法治化原则,分类处置在建已售未交付的商品住房项目,为楼市注入新活力。

房企纷纷表态

碧桂园集团5月13日召开月度管理会议。碧桂园集团董事局主席杨惠妍表示,政府正在采取行动促进市场流动性提升,如近期一二线城市推出限购放宽以及“以旧换新”等举措,力求逐步重振行业信心。保交房作为企业的底线,将是企业穿越寒冬的基石。

碧桂园集团总裁莫斌表示,保交房是企业的社会责任和良心所在,要把保交房作为当前的核心任务,想尽办法完成。

碧桂园介绍,今年前4个月,公司旗下建科集团交付面积超350万平方米,未来6个月计划交付面积超2000万平方米。代管代建方面,目前碧桂园建管(凤凰智拓)在管项目达33个,在管面积724万平方米,在售货值接近300亿元。2024年4月,碧桂园单月实现归属公司股东权益的合同销售金额38.5亿元;前4个月累计销售额约为173.6亿元。

对于保交房,融创中国表示,2024年,集团将继续积极承接保交房支持政策,多措并举,全力以赴,争取完成超过20万户交付目标。

融创中国方面介绍,2023年,公司在全国101个城市实现279个项目交付,合计交付套数31万套、交付面积3587万平方米,交付套数、交付面积均位列亿翰智库2023年交付榜单第三位。后续随着新融资落地,融创中

国项目开发运营的资金压力将得到进一步缓解,各地的“保交房”工作将得到更有力的保障。

支持性政策频出

5月17日,国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会。住建部副部长董建国在发布会上表示,要打好商品住房项目保交房攻坚战,防范处置烂尾风险。按照市场化、法治化原则,分类处置在建已售未交付的商品住房项目,推动项目建设交付,切实保障购房人合法权益。

从各地近期出台的政策看,热点城市创新性提出“收旧换新”“以旧换新”等措施,促进新房销售,盘活存量房。

杭州市临安区住房和城乡建设局日前发布公告称,经临安区人民政府研究决定,在临安区内收购一批商品住房用作公共租赁住房。房源基本条件如下:房源以整幢作为基本收购单位,同时单套建筑面积不超过70㎡,收购房源需搭配一定比例的车位,房源待售车位数量满足配比条件,即60㎡(含)以下的每套按0.6个车位比例配置,60㎡以上的每套按1.0个车位比例配置。

易居研究院研究总监严跃进表示,收购二手房和房企库存房源,对于存量消化和转化具有积极作用。

58安居客研究院院长张波分析认为,当前,二手房“以价换量”取得一定效果,新房市场供应节奏有所放缓,新房购房者更关注改善型需求。

业内人士表示,在各地政策举措中,放松限购政策有利于加快新增需求入市,推动库存去化。支持住房“收旧换新”“以旧换新”,一方面可以畅通新房和二手房交易链条,促进新房销售;另一方面,地方平台公司收购二手住房用作保障性租赁住房,也有利于丰富保租房供给,加快构建“市场+保障”住房供应体系。

视觉中国图片