

受访人：东方金诚首席宏观分析师 王青 研究发展部执行总监 冯琳

10月17日住建部等五部委新闻发布会要点解读

10月17日，住建部等五部委召开新闻发布会，介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。我们做如下要点解读：

本次发布会宣布“四个取消、四个降低、两个增加”。其中，“四个取消”是指充分赋予城市政府调控自主权，城市政府要因城施策，调整或取消各类购房的限制性措施，主要包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。“四个降低”是指降低住房公积金贷款利率，降低住房贷款的首付比例，降低存量贷款利率，降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。“两个增加”中，一是指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；二是年底前“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍，截至目前是2.23万亿，到年底要超过4万亿。

“四个取消”方面，重点是放松限购，这一政策已在持续推进过程中。在天津于10月16日全面取消限购后，当前实施部分区域限购政策的仅包括北京、上海、深圳及海南省共四个省市。我们判断，未来这些区域也将逐步全面放开限购。需要指出的，“限购如绳”，其在遏制房地产市场过热过程中作用明显，但在推动房地产市场止跌回稳中的作用较为有限，背后是市场预期发生了变化。

“四个降低”方面，主要措施均包含在此前发布的货币、财政增量政策中，核心是降低房贷利率。需要指出的是，2022年以来，名义居民房贷利率持续大幅下调，从2021年末的5.2%，降至2024年6月3.4%，其间各类房地产支持政策频出，但楼市下跌不止。背后的根本原因是在于，这段时间伴随CPI、PPI同比下行，以GDP平减指数为代表的整体物价水平大幅走低；计入物价因素后，实际居民房贷利率（名义居民房贷利率-GDP平减指数同比）从2021年末的1.0%升至2024年二季度末的4.4%，处于历史最高水平附近——此前两轮实际居民房贷利率高点分别为2009年3月的5.4%和2015年3月的5.8%。

在任何一个经济体，居民房贷利率都是左右楼市的关键，其中真正发挥作用的是实际居民房贷利率。可以看到，在 2008 年和 2014-15 年房地产市场调整过程中，都是在不仅名义居民房贷利率大幅下调，而且实际居民房贷利率也出现大幅下行时，楼市才实现持续性回升。

从这个角度看，着眼于促进房地产市场止跌回稳，后续降低实际居民房贷利率空间较大。具体措施包括：一是进一步下调名义居民房贷利率，二是通过实施有力度的逆周期调节，带动整体物价水平温和回升。

“两个增加”是本次新闻发布会的主要增量内容。其中，一是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。资金来源有三个：开发性、政策性金融机构可以给予专项借款，地方发行政府专项债，商业银行贷款。其中，第一项资金来源类似 2015-2019 年实施 2300 万套棚改，央行设立 PSL（补充抵押贷款）提供支持。我们测算，这一计划若在 1 年内实施，将带动年度商品房住宅销售面积增长 14%左右。

可以看到，2023 年商品住宅销售面积为 9.48 亿平米，约相当于 948 万套。2024 年 1-8 月商品住宅销售面积同比下降 25%，估计 2024 年全年销售面积为 7.11 亿平米，约相当于 711 万套。本次新增 100 万套需求，相当于 2024 年全年商品住宅销售面积的 14%左右。这将较大幅度增加商品住宅销售面积，有助于恢复商品住宅市场供需平衡。另外，住建部还宣布“我们还可以在 100 万套基础上继续加大支持力度”。这意味着 2025 年房地产市场在需求端将得到有力支撑。

二是本次发布会宣布，“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍，到年底要超过 4 万亿。在“白名单”项目贷款审批通过金额大幅增加后，接下来的关键是银行资金投放进度。本次发布会称，接下来要优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”。我们判断，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——1-8 月房地产开发资金来源中的银行贷款规模为 10229 亿，同比下降 5.1%，其中 8 月当月银行贷款规模为 1013 亿，同比增长 7.9%——进而推动四季度房地产投资同比降幅较快收窄。我们预计，2024 年全年房地产投资同比将在-7.0%左右，降幅较 1-8 月的-10.2%收窄 3 个百分点左右。

我们认为，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悲观预期，这些都有助于提振楼市信心。