

中国宏观经济月报

2024/10/17

中国宏观经济研究员 阎奕锦

010-66555831

yijin_yan@chiefgroup.com

地产政策重心在城中村改造和保交付，“组合拳”不及预期

——住建部等五部门联合新闻发布会点评报告

事件：

10月17日上午，国务院新闻办公室举行新闻发布会，住建部部长倪虹和财政部、自然资源部、央行和金管局负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。这是继财政部新闻发布会后，又一场备受市场关注的发布会，主要政策要点如下：

发布会要点：

- 住建部倪虹部长把推动房地产市场止跌回稳的政策“组合拳”概括为“四个取消、四个降低、两个增加”，其中，“四个取消和四个降低”是之前就在执行的或者已公布过的存量政策，“两个增加”是本次新闻发布会公布的增量政策。

“四个取消”指取消限购、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”指降低住房公积金贷款利率，降低住房贷款首付比例，降存量贷款利率，降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。

“两个增加”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。二是今年年底前，将保交楼“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。

- **两项增量政策的力度和作用均较为有限**

- 1、100 万套城中村改造和危旧房改造体量较小

会议指出，仅 35 个大城市有 170 万套的需求，各城市需要改造的危旧房有 50 万套。本次选择在前期城中村和危旧房改造基础上，再新增 100 万套，并通过货币化方式，加大政策支持力度，选择的是项目条件比较成熟，群众改造意愿也比较迫切，前期工作做得比较扎实的，避免增加地方债风险的。会议还明确，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。

前几年的棚改中，2014-2018 年规模分别为 470 万套、601 万套、606 万套、609 万套和 626 万套。

这次的 100 万套与之相比体量太小，虽然主要采用货币化安置的方式可以释放部分更新置换需求，但能够起到的作用较为有限。

- 2、将“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿元主要为了确保房子交付

会议明确，截至 10 月 16 日“白名单”房地产项目已审批通过贷款达到 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。

同时，发布会提出，要将商品住房项目贷款全部纳入“白名单”，做到“应进尽进”。“白名单”的项目，商业银行要做到“应贷尽贷”。优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”。

“白名单”项目信贷与项目挂钩，主要为了确保项目交付。本次发布会增加信贷规模有助于进一步降低商品房交付风险，但对市场“止跌回稳”作用有限。

- **公布政策低于市场预期，如果要实现市场“止跌回稳”，还需出台更多有力举措**

虽然倪虹部长说“今天参会的各个部门也都介绍了含金量很高、操作性很强的政策，力度够大”，“我们对房地产市场止跌回稳充满信心”。但从本次新闻发布会发布的政策举措，以及随后股票市场、债券市场、黑色和建材等商品市场的走势看，政策力度低于市场预期。

本轮刺激性政策可以推动房地产市场阶段性反弹，但在经济内生增长动能较弱、人口老龄化加重、年轻人购房和生育观念转变、居民部门收入预期和增速回落且杠杆率处于高位的背景下，要想真正实现房地产市场止跌回稳，需要出台更多刺激消费、投资、收入的增量性政策。

- 小结

本次发布会公布的推动房地产市场止跌回稳的政策“组合拳”概括为“四个取消、四个降低、两个增加”，其中，“四个取消和四个降低”是之前就在执行的或者已公布过的存量政策，“两个增加”是本次新闻发布会公布的增量政策。

从本次新闻发布会发布的政策举措，以及随后股票市场、债券市场、黑色和建材等商品市场的走势看，政策力度远低于市场预期。已出台的这些政策可以推动房地产市场阶段性反弹，但在经济内生增长动能较弱、人口老龄化加重、年轻人购房和生育观念转变、居民部门收入预期和增速回落且杠杆率处于高位的背景下，要想真正实现房地产市场止跌回稳，需要出台更多刺激消费、投资、收入的增量性政策。

研究员声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析员在此声明：(1) 该研究员以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映了该研究员的研究观点；(2) 该研究员所得报酬的任何组成部分无论是在过去、现在还是将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点相联系。

一般声明

本报告由香港致富证券有限公司（以下简称“致富证券”）制作，报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价和征价。本公司及本公司员工对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。本公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等服务。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告为作出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向本公司或其他专业人士咨询并谨慎决策。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

本报告版权归致富证券所有。未经本公司的明确书面特别授权或协议约定，除法律规定的情况外，任何人不得对本报告的任何内容进行发布、复制、编辑、改编、转载、播放、展示或以其他方式非法使用本报告的部分或者全部内容，否则均构成对本公司版权的侵害，本公司有权依法追究其法律责任。

本报告内的所有意见均可在不作另行通知之下作出更改。本报告的作用纯粹为提供信息，并不应视为对本报告内提及的任何产品买卖或交易的专业推介、建议、邀请或要约。

香港	北京	上海	深圳
香港致富证券有限公司 香港德辅道中 308 号 富卫金融中心 11 楼 电话：(852) 25009228 传真：(852) 25216893	香港致富证券有限公司北京代表处 北京市朝阳区国贸写字楼 1 座 6 层 电话：(8610) 66555862 传真：(8610) 66555831	香港致富证券有限公司上海代表处 上海市陆家嘴东路 161 号招商局大厦 1309 室 电话：(8621) 38870772 传真：(8621) 58799185	香港致富证券有限公司深圳代表处 深圳福田区福华路 399 号中海大厦 6 楼 电话：(86755) 33339666 传真：(86755) 33339665

网址：www.chiefgroup.com.hk