



孙彬彬：已经出台了哪些 地产政策？



意见领袖 | 孙彬彬

摘要

地产政策近期频频出台，据新华社披露，8月19日，住房和城乡建设部、财政部、人民银行等有关部委出台保交楼相关举措。但市场暂时还是观望为主。从超预期降息到调降5年LPR15BP，政策方向上无疑是希望稳定房地产市场。



为什么市场仍然不为所动？

关于地产困境市场比较清楚，关键在于如何应对？

房地产政策既需要杠杆，又需要支点，其中，支点很关键。今年以来，地方政府在因城施策方面做了很多积极的努力，给居民提供了“杠杆”，但关键问题在于缺少“支点”。信心比金子重要的前提在于居民端拥有在手资金以及未来稳定的收入预期，这两者是信心的基础。换言之，有了金子，信心才比金子更重要。

从金融数据观察，居民存款似乎并不少，但分布不均衡。关键是不同收入和资产规模的居民部门资产负债结构差异较大，有负债的低收入低资产家庭总体杠杆较高，意味着其脆弱性较大。疫情以来，中小企业、特别是接触性服务行业遭受到巨大冲击，叠加新旧动能转换的影响，对于这一群体，当期在手现金和未来现金预期的影响很大。

从这一角度考虑，降房贷利率以及叠加现有已经出台的各项地产放松政策，对房地产来说未必就是一个明确的拐点，还需政策更进一步发力，才能有希望看到更加积极的变化，而“支点”就是发力的关键所在。上一轮地产行业面临困难是 2015 年前后，库存高企、去化周期很长，最后通过棚改货币化结合央行 PSL 工具支持解决对应“支点”问题。我们现在也需要这样的“支点”政策来改变居民在手资金状况和未来收入预期，只有这样，地产销售与资金流转的问题才能得到有效解决。

所以，还是需要政策进行多维度积极有效应对，从政策逐步落地到发挥效用，预计还有一个过程。

内容目录

1. 地产需求端放松政策有哪些?	3
1.1. 地产需求端政策有哪几类?	3
1.2. 不同城市之间有何差异?	4
1.3. 政策效果如何评估?	6
2. 供给端: 近期多数城市以“保交楼”政策为主	7
3. 小结	9

1. 地产需求端放松政策有哪些?

1.1. 地产需求端政策有哪几类

梳理目前已出台的地产政策来看,大体可以分为:放松限贷、予以购房补贴、放宽限购和降低房贷利率等方面。

(1) 放松限贷

自5月以来,各地纷纷下调首付比例,上调公积金额度贷款最高额度。

例如,6月2日,山东省东营市发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》,为进一步发挥住房公积金住房保障作用,促进全市房地产市场平稳健康发展,对有关政策进行调整。职工家庭购买首套自住住房且无住房公积金贷款记录的,贷款额度由一人缴存住房公积金最高30万元调整为40万元,两人缴存住房公积金最高50万元调整为60万元。

7月8日,吉林省长春市人民政府办公厅引发《进一步促进房地产市场平稳发展若干措施》。个人申请商业性个人住房贷款的,首套刚需住房贷

款首付比例由不低于 30%恢复至 20%，二套改善性住房贷款首付比例由不低于 40%恢复至 30%。将首套房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。

除此之外，放松限贷措施还包括放松首套房认定标准、放宽异地公积金认定标准，放宽公积金贷款申请者范围等措施。

(2) 购房补贴

购房补贴主要包括按套补贴、按购房款总额一定百分比补贴、按家庭情况（二孩家庭或三孩家庭）补贴、发放购物消费券、人才补贴、契税补贴等形式。

例如，8 月 2 日，嘉兴市发布《嘉兴市进一步完善房地产市场平稳健康发展的实施意见》，《实施意见》明确自发布之日起至 2022 年 12 月 31 日，新购买新建商品住房的本市户籍二孩、三孩居民家庭，分别给予每平方米 300 元（单套不超过 5 万元）、每平方米 500 元（单套不超过 10 万元）的购房补贴，有关实施细则将另行发布。

(3) 放宽限购

放宽限购主要涵盖取消限购的行政限制、调整限购区域、购买非限购区住房无需资格核验。

5 月 31 日，成都明确出台《关于进一步优化完善房地产政策促进市场平稳健康发展的通知》，明确更好满足多子女家庭住房需求。二孩及以上家

庭，可在现有限购套数基础上新购买 1 套住房。

6 月 6 日，江西省九江市印发《促进房地产业健康发展和良性循环若干措施》，支持人民群众合理购房需求，暂时取消购房的行政性限制措施。

7 月 4 日，东莞市发布关于加强分类指导优化住房限购政策的通知，住房限购区域调整为莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区。除限购区域外，我市其他区域暂停实行住房限购政策。居民家庭购买非限购区域内的商品住房，无需进行购房资格核验。

(4) 房贷利率

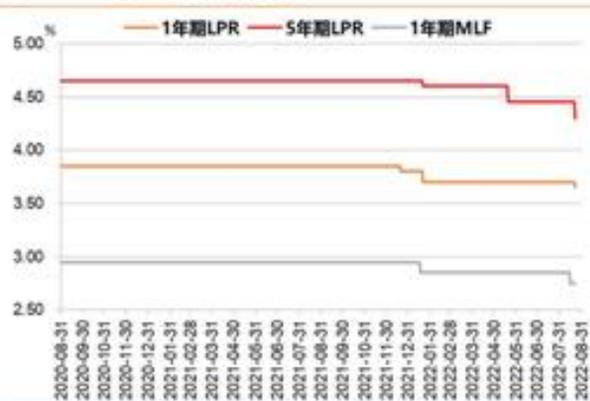
1 月 20 日，下调 5 年期以上 LPR5 个基点至 4.6%。

5 月 15 日，央行、银保监会联合发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》，对于贷款购买普通自住住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

5 月 20 日，下调五年期以上的 LPR15 个基点至 4.45%。

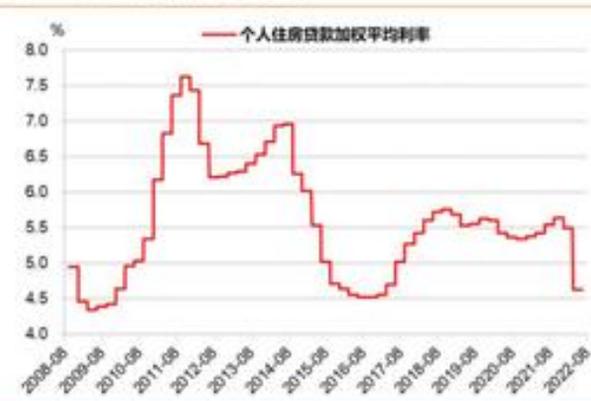
8 月 22 日，下调 5 年期以上 LPR15 个基点至 4.3%。

图 1: MLF 与 LPR 利率调降情况



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 2: 个人住房贷款加权平均利率



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 3: 商品房销售面积与个人住房贷款加权平均利率



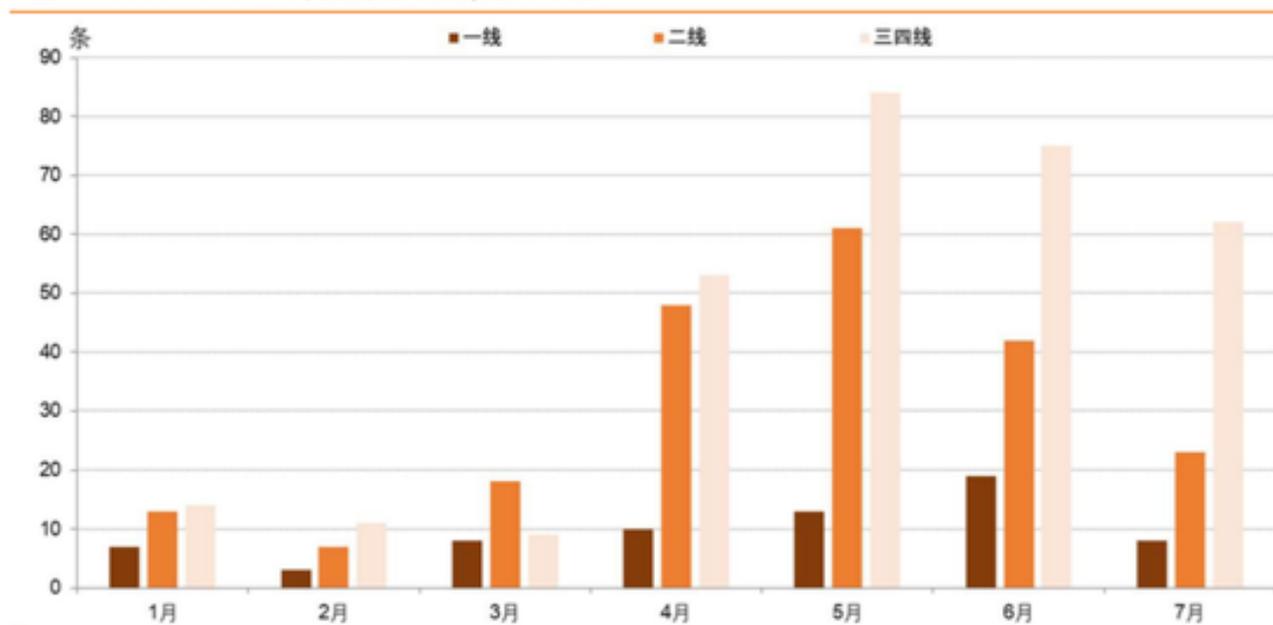
资料来源: Wind, 天风证券研究所

1.2. 不同城市之间有何差异?

分城市来看, 尽管今年以来多数城市通过放松地产需求端政策以引导购房需求回暖, 但目前出台地产放松政策的城市仍以三四线城市以及部分二线城市为主。

相较而言, 一线城市房地产调控仍较为谨慎, 例如上海仅通过适当放松人才落户相关政策等。

图 4: 2022 年 1-7 月各线城市政策发布次数



资料来源: 中指数据, 天风证券研究所

且不同城市间的政策力度与调控频次也分化较为明显。其中, 苏州、西安、佛山的地产政策放松力度远大于其它省市, 3 市 4 月以来连续多次出台相关政策。

表 1: 苏州市稳地产政策梳理

日期	措施	内容
4月11日	限购、限售放松	苏州市开始调整限售政策, 二手房限售期限由 5 年缩至 3 年。同时, 调低非户籍居民家庭在苏购房门槛, 社保年限要求从原来的三年内连续缴纳 2 年社保调整至累计 2 年社保。
5月9日	限购、限售放松	①新房限制转让时间 3 年调整为 2 年, 二手房对限制转让时间不再要求。②家庭若有新出生人口(二孩及以上), 出售房屋时不受限制转让年限制约。③非本市户籍居民连续缴纳 2 个月社保即可购房, 非限购区域(常熟、张家港、启东等)。

预览已结束, 完整报告链接和二维码如下:

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_45512

