



IDENTIFICATION
EVALUATION
IMPACT
PLAN

2024 年房地产行业运行半年报

联合资信 工商评级三部

2024 年上半年，国内房地产市场整体仍处低位运行，行业数据表现低迷，宽松政策持续释放下销售降幅有所收窄，但库存去化压力持续加大，短期内去库存仍是行业重点。融资层面继续推动已出台金融政策的落地见效，但行业融资未显著改善，房企存活关键仍在于销售端的回暖和自身造血能力的恢复，大部分房企生存压力仍较大。宽松政策仅阶段性刺激了市场需求，持续性的需求端信心修复仍需一定时间。



联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co., Ltd.



		体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求等
2024年3月5日	国务院 2024 年政府工作报告	提出要标本兼治化解房地产风险，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展；考虑到当前房地产市场供求关系已发生重大变化，要完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，推动“三大工程”相关建设，以适应房地产发展新模式
2024年3月22日	国务院常务会议	会议指出，房地产产业链条长、涉及面广，2023年以来，各地因城施策优化房地产调控，落实保交楼、降低房贷利率等一系列举措，守住了不发生系统性风险的底线；要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展；要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式
2024年4月29日	自然资源部	发布《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》，要求各地做好年度住宅用地供应计划与住房发展年度计划的衔接；合理控制新增商品住宅用地供应，其中，商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让；商品住宅去化周期在18个月（不含）—36个月之间的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。此外，要继续大力支持保障性住房用地的供应等，促进房地产市场平稳健康发展
2024年4月30日	中共中央政治局会议	中共中央政治局会议召开并强调，要继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益；结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展等
2024年4月30日	财政部及住建部	下发《关于开展城市更新示范工作的通知》，通过确定部分基础条件好、积极性高、特色突出的城市开展典型示范，扎实有序推进城市更新行动；同时将对示范城市给予财政资金补助等
2024年5月17日	中国人民银行及国家金融监管总局	《关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》明确首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%
2024年5月17日	中国人民银行	《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》，要求自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%
2024年5月17日	中国人民银行	《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》要求取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；各省级分行因城施策，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平（如有）；银行业金融机构根据自身经营及客户风险，合理确定每笔贷款的具体利率水平
2024年5月17日	住建部	《关于做好住房公积金个人住房贷款利率下调相关工作的通知》，要求自2024年5月18日起，及时调整住房公积金个人住房贷款利率，并做好存量住房公积金个人住房贷款政策衔接，即对贷款期限在1年及1年以内的应实行合同利率不分段计息，对贷款期限在1年以上的，应于下年1月1日开始，按相应利率档次执行新的利率规定等
2024年6月12日	中国人民银行	召开保障性住房再贷款工作推进会，会议强调，金融机构和有关单位要按照“政府指导、市场化运作”的思路，借鉴前期试点经验，着力推动保障性住房再贷款政策落地见效，加快推动存量商品房去库存
2024年6月20日	住建部	召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议，会议指出收购已建成存量商品房用作保障性住房有利于推动已建成存量商品房去库存、助力房地产市场健康发展；会议强调，要按照“政府主导、市场化运作”的思路，坚持以需定购，合理确定可用作保障性住房的商品房房源，提前锁定保障性住房需求；坚持规范实施，防范各类风险，并用好金融支持政策等
2024年6月24日	住建部及金融监管总局	联合召开保交付政策培训视频会议，会议强调，各地要以高度的责任感和使命感，以时不我待、只争朝夕的紧迫感，压茬推进，有力有序有效推进保交房各项工作。同时，会议要求加强工作针对性，明确保交房工作的目标与标准，准确查找问题和不足。要统筹协调保交房工作，建立国家、省、市三级专班联动机制，加强政策统筹协调。此外，会议指出，为进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，更好满足城市房地产项目的合理融资需求，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任；完善机制组成，健全项目推送反馈管理，加大项目

		修复力度；加强“白名单”的审核把关；指导银行做好融资支持；做好经验总结和经验推广
2024 年 7 月 21 日	中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议	发布《关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化》的决定，要加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度
2024 年 7 月 30 日	中共中央政治局会议	会议继续强调要防范化解房地产市场风险，要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式
2024 年 9 月 24 日	国务院新闻办公室	发布会主要宣布多项新政，包括引导商业银行将存量房贷利率降至新发房贷利率附近，预计平均降幅大约在 0.5 个百分点左右。统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷最低首付比例由 25%下调到 15%。提高 3000 亿元保障性住房再贷款中央银行资

		金的支持比例，将年底前到期的经营性物业贷和“金融 16 条”政策文件延期至 2026 年底，支持收购房企存量土地
2024 年 9 月 26 日	中共中央政治局	会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式

资料来源：联合资信根据公开资料整理

2024 年，三四线城市楼市基本无限购政策，一二线城市主要通过放松限购、下调首付比例等方式进行松绑。目前，除四大一线城市、天津及海南仍保留一定限购政策外，二线及以下城市已全面解除限购，限购城市逐步打开或取消限购将是未来政策放松的主要关注点。

表 2 2024 年以来各地市重要房地产政策汇总

时间	城市	主要内容
2024 年 1 月	上海	1 月 13 日，上海奉贤区、青浦区内与用人单位签订 2 年及以上劳动（聘用）合同且在本单位工作满一年、按规定在沪缴纳职工社保/个税满 3 年及以上、在本市无住房的非户籍人才，同时符合单位条件及个人条件的，可购买相应区域住房 1 套
2024 年 1 月	广州	在限购区域范围内，购买建筑面积 120 平方米以上购房不限购。居民家庭将自有住房用作租赁住房，或在存量房交易系统挂牌计划出售的，购房时相应核减家庭住房套数
2024 年 1 月	上海	1 月 30 日，在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满 5 年及以上的非本市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区外）限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）
2024 年 1 月	苏州	1 月 30 日，购买新房、二手房不再审查套数，不做购房资格审核，新房限售政策仍为两年
2024 年 2 月	北京	2 月 6 日，京籍家庭购通州区住房不再需要 3 年以上通州户籍或近 3 年在通州缴纳社保/个税（仍需要通州户籍或通州劳动关系），非京籍家庭购房不再需要 3 年社保/个税要求
2024 年 2 月	深圳	2 月 7 日，本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）购房取消落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限要求。非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）提供购房之日前 3 年（原为 5 年）在本市连续缴纳个税或社保证明的，限购 1 套住房
2024 年 3 月	杭州	3 月 14 日，本市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格；本市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为 2 年
2024 年 4 月	长沙	4 月 18 日，本市范围内购买商品住房不再审查购房者资格条件
2024 年 4 月	北京	3 月 27 日，取消“离异 3 年内不得京内购房”审核； 4 月 22 日，本市离婚不满一年，如果现家庭无住房，将执行首套房贷政策； 4 月 30 日，在执行现有住房限购政策的基础上，允许部分符合条件的居民家庭（含夫妻双方及未成年子女）或成年单身人士，在五环外新购买 1 套商品住房（包括新建商品住房和二手住房）
2024 年 4 月	天津	4 月 30 日，北京市、河北省户籍居民和在北京市、河北省就业人员在津购买住房的，享受本市户籍居民购房政策；本市户籍居民在市内六区购买单套 120 平方米以上新建商品住房的，不再核验购房资格；对有 60 周岁（含）以上成员的居民家庭或生育二孩及以上的多子女家庭，可凭居民家庭户口簿等材料，在认定住房时核减 1 套

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/338046132015006133>