



财政部新闻发布会涉房政策点评

联合资信 工商评级三部 曹梦茹

2024 年 10 月 12 日，财政部在国务院新闻办公室新闻发布会上明确多项房地产行业利好政策。其中，重启土地储备专项债、专项债和保障房补贴均可用于收储存量住房，通过新增房企收入来源，优化资产结构，缓解房企资金压力，对加速盘活房地产市场未开工、开工及完工未售资产起到促进作用。税费政策方面，预计非普标准调整后，将进一步减轻居民购房负担，有效促进改善类居民置换需求。未来，随着相关税收政策持续调整优化，以及税收方面利好政策的陆续出台，将有效降低居民购房成本，从而刺激市场活跃度，有利于助力房地产市场止跌回稳。



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



2024 年 10 月 12 日，财政部在国务院新闻办公室举行新闻发布会上（以下简称“财政部发布会”），宣布多项关于房地产方面政策，包括叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具，支持推动房地产市场止跌回稳。

允许专项债券用于土地储备，确有需要的地区可以用于新增土地储备项目，盘活闲置土地，有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力。

表 1 地产土地储备专项债历程

时间	政策来源	主要内容
2017 年 6 月	财政部、国土资源部	为完善地方政府专项债券管理，逐步建立专项债券与项目资产、收益对应的制度，有效防范专项债务风险，2017 年先从土地储备领域开展试点，发行土地储备专项债券，规范土地储备融资行为，促进土地储备事业持续健康发展，今后逐步扩大范围
2019 年 9 月	国务院	扩大专项债使用范围，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。国务院也明确，专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域、置换债务以及可完全商业化运作的产业项目

资料来源：联合资信根据公开资料整理

2017 年 6 月，为支持地方政府依法收购、置换、回收等方式取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地，财政部启动发行土储专项债。在地方举债获政策允许的情况下，土地储备曾是地方政府专项债券的主要投向领域。2019 年 9 月，为调控房地产市场及引导专项债投向基建领域，国务院常务会议提出，专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域。自此，土地储备专项债暂停发行。此前，自然资源部会同财政部、中国人民银行及国家金融监督管理总局发布关于公开征求《土地储备管理办法》意见的公告中提到，财政部从土地出让收入中划出一定比例资金，建立国有土地收益基金，用于土地储备等相关表述，为土储专项债的重启奠定了基础。

此次财政部会议明确重启土储专项债，既可以调节土地市场的供需关系，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，也有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力。盘活未开发存量土地，可以新增房企收入来源，优化资产结构，增加资产收益，压降债务规模，有效缓解房地产企业流动性压力，从而有利于房地产市场平稳健康发展。该政策鼓励地方政府收储闲置土地，为专项债市场注入新活力，缓解专项债资金闲置、使用效率低等问题。同时，为地方国企或城投公司等建设保障性住房

提供了项目来源，从而促进房地产市场“消化存量”“优化增量”。

用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房；对保障性安居工程补助资金支持的方向作出优化调整，适当减少新建规模，支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源。

此前，“517 新政”中提出，设立 3000 亿元保障性住房再贷款，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，通过国有企业收储建成未售存量房来促进地产市场去库存，但受限于地方资金不足，无法支撑大规模存量商品房收储。截至 2024 年 8 月底，全国商品房待售面积（狭义口径，竣工未售）为 7.38 亿平方米，同比增长 13.90%；全国商品住宅广义库存去化周期¹为 26.72 个月，自 2021 年 7 月以来持续上升，整个房地产的库存仍然处于高位，楼市存量消化仍是行业面临的难题。

此次财政部会议中明确，专项债和保障房补贴均可用来收储存量住房，这意味着在央行金融支持的基础上，财政政策进一步提供支撑，优化补充了资金来源，增强了政府、国企的资金实力，有利于保障房建设、缓解房企资金压力，有助于加快闲置存量项目的去化节奏，促进市场“去库存”。

抓紧研究明确和取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税政策，及时优化完善相关税收政策。

2023 年 8 月，在需求端，为了满足居民多样化住房需求、降低购房成本，财政部、税务总局和住房城乡建设部三部门联合出台了“卖旧买新”换购住房阶段性个人所得税退税政策。

本次财政部发布会表示正在抓紧研究明确相关税费政策。预计非普标准调整后，对税费产生直接影响，届时居民购房负担进一步减轻，将有效促进改善类居民置换需求。同时，对房地产交易量或产生正面影响，从而有效刺激市场活跃度。此外，财政部会议还表明，下一步，将进一步研究加大支持力度，调整优化相关税收政策，意味着后续税收方面利好政策将陆续出台，进一步通过降低税费压力，有效降低居民购房成本，有利于促进房地产市场止跌回稳。

¹ 广义库存去化周期=（累计新开工面积-累计销售面积）/近 12 个月移动平均销售面积

联系人

投资人服务 010-8567 9696-8624 chenjialin@lhratings.com

免责声明

本研究报告著作权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“联合资信评估股份有限公司”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本研究报告的，联合资信将保留追究其法律责任的权利。

本研究报告中的信息均来源于公开资料，联合资信对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映联合资信于发布本研究报告当期的判断，仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。

在任何情况下，本研究报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。联合资信对使用本研究报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。