



东方律师  
SHANGHAI BAR ASSOCIATION



## 房地产法律资讯

——上海市律师协会房地产专业委员会

2024 年 10 月刊 总第 94 期

## 目录

上海市律师协会  
房地产专业委员会

2024 年

10 月刊

总第 94 期

主任：

陆国飞

副主任：按姓氏拼音

刘宁

宋仲春

袁晓东

编委：按姓氏拼音

董施文 孟庆恩

潘宇虹 王俊伟

王 燕 杨 沛

叶燕燕 袁昕捷

张 奎

执行主编：

宋仲春

主编助理：

罗凯中 张俊杰

本期责任编辑：

杨沛

### 一、立法及政策动态..... - 3 -

#### ➤ 国家层面 ..... - 3 -

抓存量政策落实，抓增量政策出台——推动房地产市场止跌回稳..... - 3 -

贷款市场报价利率下降 25 个基点——有利于减轻借款人利息负担、促进消费 ..... - 7 -

自然资源部 国家标准化管理委员会关于印发《国土空间规划标准体系建设三年行动计划（2025—2027 年）》的通知..... - 9 -

#### ➤ 地方层面 ..... - 10 -

北京市关于进一步优化调整房地产相关政策的通知 - 10 -

上海市关于印发《关于本市保障房配建的实施意见》的通知 ..... - 12 -

关于落实金融支持政策促进全省房地产市场止跌回稳的通知 ..... - 19 -

关于调整上海市住房公积金个人住房贷款政策的通知 ..... - 24 -

印发《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知 ..... - 25 -

### 二、行业动态..... - 29 -

上海楼市新政“十一”调查：刚需盘成交增多，二手房量价上升..... - 29 -

2024 年 1—9 月份全国房地产市场基本情况... - 32 -

2024 年 9 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况 ..... - 38 -

最新省市房地产投资榜：上海第一！天津第二！ .... - 50 -

### 三、业务问答..... - 54 -

国家统计局副局长就 2024 年前三季度国民经济运行情况答记者问.....	- 54 -
学习《决定》每日问答   如何理解加快构建房地产发展新模式 .....	- 67 -
国务院新闻办就促进房地产市场平稳健康发展有关情况举行发布会.....	- 69 -

#### 四、观点争鸣..... - 85 -

新房主需要对受让房屋内的违法建筑承担行政责任吗？   基层治理案例②.....	- 85 -
司法实务中关于“跳单”的理解与认定.....	- 88 -
不动产物权期待权与抵押权优先顺位分析.....	- 91 -
中介“跑路”，承租人能否对抗出租人？ .....	- 95 -

## 一、立法及政策动态

### ➤ 国家层面

#### 抓存量政策落实，抓增量政策出台——推动房地产市场止跌回稳

2024-10-18 08:53 来源：人民日报

9月26日召开的中共中央政治局会议强调，“要促进房地产市场止跌回稳”“推动构建房地产发展新模式”。在10月17日举行的国务院新闻办发布会上，住房和城乡建设部等部门相关负责人介绍了促进房地产市场平稳健康发展有关情况。

“四个取消、四个降低、两个增加”，推动房地产市场止跌回稳

住房和城乡建设部部长倪虹介绍，住房和城乡建设部会同财政部、自然资源部、中国人民银行、金融监管总局等部门，指导各地迅速行动，抓存量政策落实，抓增量政策出台，打出一套政策“组合拳”，推动房地产市场止跌回稳。

“‘组合拳’怎么打？概括起来，就是四个取消、四个降低、两个增加。”倪虹介绍。

四个取消，即充分赋予城市政府调控自主权，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，主要包括降低住房公积金贷款利率，降低住房贷款首付比例，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，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。二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。

“相关政策发布以来，政策效果已经开始显现，房地产开发投资、新建商品房销售等主要指标降幅继续收窄，特别是9月底以来，一手房的看房量、到访量、签约量明显增加，二手房的交易量持续上升，市场出现积极变化。”倪虹说。

针对降低存量房贷利率，中国人民银行副行长陶玲介绍，预计大部分存量房贷将在10月25日完成批量调整，意味着在10月26日就可通过贷款银行的指

定渠道查看调整结果。部分中小银行完成调整的时间可能略晚，总体预计在 10 月 31 日前全部完成。为方便办理，绝大多数借款人都不需要到银行网点。

存量房贷利率调整后，能节省多少房贷？“预计存量房贷利率将平均下降 0.5 个百分点左右，总体将能节省家庭利息支出 1500 亿元，惠及 5000 万户家庭、1.5 亿居民。”陶玲以北京举例，原房贷利率如果是 4.4%，利率调整以后为 3.55%，那么 100 万元、25 年期的等额本息房贷，每个月可少付月供 469 元，共节省利息支出超过 14 万元。

针对新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造，倪虹介绍，通过货币化安置方式，可以更好地满足群众自主选择房型、地点等要求，不用等待过渡期；与此同时，还能消除安全隐患，改善居住环境，完善城市功能；在当前房地产供需关系发生重大变化的情况下，有利于消化存量商品房，一举多得。

相关政策包括重点支持地级以上城市，开发性、政策性金融机构可以给予专项借款，允许地方发行政府专项债，给予税费优惠，商业银行根据项目评估可发放商业贷款等。什么样的项目可以获得政策支持？倪虹说，一方面，项目得是群众改造意愿强烈、安全隐患比较突出的；另一方面，项目的征收安置方案和资金大平衡方案要做得扎实，切实维护群众合法权益，避免新增地方债务风险。

优化完善“白名单”项目融资机制，“保交房”已交付 246 万套

中共中央政治局会议提出，“加大‘白名单’项目贷款投放力度”。

金融监管总局副局长肖远企介绍，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。接下来，将进一步优化完善房地产“白名单”项目融资机制，做到合格项目“应进尽进”，已审贷款“应贷尽贷”，资金拨付“能早尽早”。

除此之外，还将打好房地产各项融资工具的“组合拳”，形成集成规模效应，增强精准适配性。根据不同房地产企业和房地产项目，在不同阶段的融资需求量身定制个人专属金融产品，提高融资支持的精准性、及时性和有效性。同时，与有关部门一起积极研究政策性银行、商业银行支持盘活闲置存量土地的具体举措，各种政策形成合力。

如何确保在建已售商品房保质交付？

倪虹介绍,住房城乡建设部和金融监管总局会同有关部门和单位,强化信贷、土地、司法等措施联动,紧紧围绕交付目标,狠抓各项工作落实。一是抓进度。通过全国保交房信息系统,对每一套交付任务都做到建档立卡,交付一套、销号一套。二是抓质量。把保交房项目作为加强房屋质量监管的重点,既要把房子建成,又要把房子建好。三是抓协调。用好国家、省、市三级专班联动机制,协调解决项目跨区域的资金抽逃、涉法涉诉、资产处置等方面的困难和问题。目前,保交房攻坚战推进有力,已经交付 246 万套。

抓好消化存量商品房和处置闲置存量土地等工作

消化存量商品房和处置闲置存量土地,是当前促进房地产市场平稳健康发展的重点工作。

“财政部拟会同相关部门实施利用专项债收储土地和收购存量商品房政策。”财政部部长助理宋其超介绍,这两项政策聚焦房地产市场的堵点问题,既是推动房地产市场止跌回稳的重要举措,也是落实党的二十届三中全会决策部署,扩大专项债支持范围和用作项目资本金领域的重要内容,有利于促进土地市场的供需平衡,缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力,也有利于增加保障性住房来源,增进民生福祉。

自然资源部副部长刘国洪介绍,在住宅用地供应上,要一手抓控新增,一手抓盘存量。在控新增方面,指导各地合理控制新增商品住宅用地供应,对于去化周期过长的城市暂停供应商品住宅用地;对于去化周期较长的城市,实行“盘活多少、供应多少”。

“为用好利用专项债收储土地这项政策,我们指导地方规范程序、明确标准,重点围绕‘怎么收’来推动落实。考虑优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地,及时匹配专项债券等资金。”刘国洪介绍,接下来还将会同相关部门,研究设立收购存量土地专项借款,作为专项债券的补充,中国人民银行提供专项再贷款支持。

“各个部门都介绍了含金量很高、操作性很强的政策,力度够大。接下来,我们就是要同心协力,把‘组合拳’打好,狠抓落实,让这些政策的效果能够充分显现,让人民群众能够享受政策红利。”倪虹说。

[https://www.gov.cn/zhengce/202410/content\\_6981066.htm](https://www.gov.cn/zhengce/202410/content_6981066.htm)

上海海博地产

## 贷款市场报价利率下降 25 个基点——有利于减轻借款人利息负担、促进消费

2024-10-22 13:58 来源：人民日报

21 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024 年 10 月贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.1%，5 年期以上 LPR 为 3.6%。两个品种均较上月下降 25 个基点。

“本月 1 年期和 5 年期以上 LPR 各下降 25 个基点，是今年以来 LPR 第三次下降，也是自 2019 年 8 月 LPR 形成机制改革以来降幅最大的一次，基本符合预期。”招联首席研究员董希淼认为，LPR 下降后，将推动企业和个人的贷款利率进一步下降，有助于降低经营主体融资成本，激发有效融资需求。本月 LPR 下降，体现货币政策正在加大实施力度，金融对实体经济支持服务力度不断增大。

“本月 LPR 大幅度下降后，存量和新增房贷利率有望进一步降低，将降低居民住房消费负担，提振居民住房消费的意愿和能力，促进房地产市场止跌回稳。”董希淼分析，LPR 下降有利于减轻房贷借款人利息负担、促进消费。今年以来，5 年期以上 LPR 累计下降了 60 个基点。对于即将买房贷款的人来说，利息成本更低。对于存量房贷借款人来说，今年以来 LPR 下降的 0.6 个百分点，加上各商业银行 10 月 25 日统一批量调整的存量房贷利率平均约下降 0.5 个百分点，今年房贷利率降幅可能超过 1 个百分点。

例如，北京某存量房贷借款人，重定价日为每年 1 月 1 日，目前房贷利率为 4.75%（2024 年 1 月 1 日的 LPR+55 基点），则其房贷利率下调可分两步：第一步，10 月 25 日，商业银行批量将房贷利率在 LPR 上的加点调整至-30 基点，该房贷利率调整为 3.9%（LPR-30 基点），调整幅度为 0.85 个百分点（4.75%-3.9%）；第二步，2025 年 1 月 1 日，房贷利率按照最新一期 LPR 重新计算，若 12 月公布的 5 年期以上 LPR 为 3.6%，则该房贷利率调整为 3.3%（LPR-30 基点），调整幅度为 0.6 个百分点（3.9%-3.3%）。



据测算，两步调整完成后，2024 年该房贷利率累计下降 1.45 个百分点，按照 100 万元贷款本金、25 年等额本息的还贷方式，房贷利息总额减少超过 24 万元，每月月供减少超过 800 元。

[https://www.gov.cn/zhengce/202410/content\\_6982040.htm](https://www.gov.cn/zhengce/202410/content_6982040.htm)

## 自然资源部 国家标准化管理委员会关于印发《国土空间规划标准体系建设三年行动计划（2025—2027 年）》的通知

土地使用与管理 2024-10-25 09:23:51 来源：自然资源部

城市：全国

颁发时间：2024-10-14

发文字号：自然资发〔2024〕193 号

发文机构：自然资源部 国家标准化管理委员会

实施日期：2024-10-14

效力级别：部门规章类别：土地使用与管理

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、市场监管局（厅、委），新疆生产建设兵团自然资源局、市场监管局，国家林业和草原局，中国地质调查局及其他直属单位，各派出机构，部机关各司局，有关标准化技术委员会：

为深入贯彻党的二十届三中全会精神，全面落实“强化国土空间规划基础作用”“健全主体功能区制度体系”“健全城市规划体系，引导大中小城市和小城镇协调发展、集约紧凑布局”“建立健全覆盖全域全类型、统一衔接的国土空间用途管制和规划许可制度”等要求，完善构建全国统一的国土空间规划标准体系，充分发挥标准化在国土空间规划编制、审批、实施、监督全生命周期管理中的引领和支撑作用，推动“多规合一”改革不断深化，自然资源部、国家标准化管理委员会制定了《国土空间规划标准体系建设三年行动计划（2025—2027 年）》。现印发给你们，请认真组织实施。

自然资源部 国家标准化管理委员会

2024 年 10 月 14 日

<http://www.fangchan.com/policy/32/2024-10-25/7255388563205067620.html>

➤ 地方层面

北京市关于进一步优化调整房地产相关政策的通知

(发布日期: 2024 年 09 月 30 日 文号: 发文字号:京建发〔2024〕400 号)

各有关单位:

为贯彻落实党中央、国务院决策部署,更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展,推动构建房地产发展新模式,经市政府同意,现就有关事项通知如下:

一、落实国家关于降低存量房贷利率政策,引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近。

二、居民家庭购买首套商品住房,商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%。购买二套商品住房,商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 20%。

三、非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的,缴纳社会保险或个人所得税的年限,调整为购房之日前连续缴纳满 3 年及以上;购买五环外商品住房的,缴纳社会保险或个人所得税的年限,调整为购房之日前连续缴纳满 2 年及以上。

符合本市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才购买本市商品住房的,缴纳社会保险或个人所得税的年限,调整为购房之日前连续缴纳满 1 年及以上。

四、居民家庭购买通州区商品住房,按全市统一政策执行。

五、本市户籍成年单身人士与未成年子女共同生活的,按本市户籍居民家庭执行住房限购政策。

六、对二孩及以上本市户籍居民家庭购买商品住房,申请公积金个人住房贷款的,可贷款额度上浮 40 万元。

七、按照国家工作部署,及时取消普通住房和非普通住房标准。

八、加快构建房地产发展新模式。完善“市场+保障”住房供应体系,抓紧出台支持“好房子”建设的举措,加快推进城中村改造,发挥“白名单”作用满足房地产企业合理的融资需求,持续防范化解房地产风险,稳定市场预期。

本通知自 2024 年 10 月 1 日起施行，原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市财政局

中国人民银行北京市分行

国家金融监督管理总局北京监管局

国家税务总局北京市税务局

北京住房公积金管理中心

2024 年 9 月 30 日

<http://www.fangchan.com/policy/28/2024-10-08/7249269895807176861.html>

## 上海市关于印发《关于本市保障房配建的实施意见》的通知

城市:上海 颁发时间:2024-09-30 发文字号:沪房保障〔2024〕120 号

发文机构:上海市住房和城乡建设管理委等 实施日期:2024-09-30

效力级别:地方规范性文件 类别:房地产综合规定

各区人民政府，市政府有关委、办、局：

现将《关于本市保障房配建的实施意见》印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

（此页无正文）

市住房和城乡建设管理委

市房屋管理局

市规划资源局

市发展改革委

市国资委

市财政局

市税务局

2024 年 9 月 26 日

（此件公开发布）

### 关于本市保障房配建的实施意见

为多渠道筹措保障房房源，规范在本市商品住房建设项目中配建保障房的行  
为，按照《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）、

《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）等，现提出本市保障房配建实施意见如下。

### 一、配建的比例和要求

凡新出让土地、用于开发建设商品住房的建设项目（租赁住房建设项目除外），均应按照不低于该建设项目住房建筑总面积 5%的比例，配建保障房及相应产权车位；鼓励保障对象较多的区域进一步提高建设项目的配建比例。配建的保障房应无偿移交区政府指定机构用于住房保障，并在建设用地使用权出让条件中予以明确。对旧改地块及其资源地块商品住房项目，可调整保障房配建实施方式，具体办法另行制订。

配建的保障房，均应以实物房源移交；由于特殊原因无法安排建设实物房源而需采用货币化配建方式的，应由区房屋管理、发展改革、建设管理、规划资源、财政和审计等部门联合制订工作方案，经区政府常务会议审议通过后，报市房屋管理部门会同市发展改革、规划资源、财政部门批准后实施。所筹措资金由区政府指定机构收购适配房源定向用于住房保障，具体办法由市房屋管理部门会同有关单位另行制订。

各区应将本行政区域内配建的保障房列入各区当年度保障房开发建设计划。所配建的保障房应按照规定使用。

对未完成上年度保障房配建计划的区，市房屋管理部门应告知市规划资源部门暂缓办理其当年度建设用地使用权出让手续；待上年度配建指标补充安排落实后，再予办理建设用地使用权出让手续。

凡不配建或者少配建保障房的商品住房建设项目，市、区规划资源部门不予办理建设用地使用权出让手续。

### 二、配建的具体规定

（一）配建的保障房应与商品住房建设项目一并规划设计，其建筑外形、风格、色彩与品质应与商品住房基本一致，保持总体和谐，并共享商品住房建设项目的公共配套设施、公共停车位和公共通道。在前期物业服务合同和临时管理规约中，不得限制配建保障房住户使用业主共有设施设备物业，并应明确配建保障房住户对除配建保障房产权车位以外的公共停车位的使用规则及收费标准。

（二）按照规定比例配建的保障房建筑面积，原则上应集中布局到楼幢或者

单元（门洞）；因客观条件无法集中布局到楼幢或者单元（门洞）的，应落实到成套住房。

（三）配建作为住房保障实物使用的房源，住房套型设计应按照本市保障房的设计规范、导则和技术要求执行。其中，按规定需装修的，按照配建建设项目协议书约定的用途及对应的室内装修标准实施全装修。

（四）配建的保障房应与所在项目的商品住房同步建设、同步配套、同步交付。商品住房项目分期开发建设的，配建的保障房应在首期开发建设中落实，并及时交付使用。

（五）承担配建保障房任务的房地产开发企业（以下简称中标单位）在实施配建时，应根据国有建设用地使用权出让合同、建设项目协议书约定和本市停车场（库）设置标准，确定配建保障房及其产权车位，建成后同步无偿移交区政府指定机构。

### 三、配建的管理程序

市、区相关部门按照以下程序实施保障房配建：

#### （一）计划制订

各区年度商品住房建设用地出让计划中，应包括年度保障房配建计划。区规划资源部门在编制年度商品住房建设用地出让计划时，应事先征询同级房屋管理、发展改革、建设管理和财政等有关部门意见；所制订的年度保障房配建计划在报区政府审核同意后，抄送市政府各相关管理部门。区年度保障房配建计划在执行中需要调整的，应报区政府批准，并抄送市政府各相关管理部门。

#### （二）项目配建事项确定

在土地出让征询阶段，区规划资源部门应征询同级房屋管理、建设管理等部门，研究确定相关配建事项并纳入出让条件，具体要求如下：

1. 根据拟出让地块具体条件，确定配建保障房的总体建设要求，包含配建保障房的具体比例、总建筑面积、用途、房型设计要求、产权车位等；
2. 确定配建保障房及相应产权车位的基本使用要求；
3. 确定移交配建保障房的相关内容。

#### （三）设计方案和设计文件确定

规划资源部门在审核建设工程规划设计方案时，应就配建保障房的总建筑面积

积、幢号、楼层、房型、单套建筑面积、套数、相应产权车位的位置等事项，征询同级房屋管理部门的意见。经批准的相关设计方案，抄送同级房屋管理部门。

#### （四）建设项目协议书签订

区政府指定机构应在中标单位取得建设工程规划许可证之前，根据国有建设用地使用权出让合同、经批准的设计方案，与其签订建设项目协议书，并报市房屋管理部门备案。建设项目协议书应使用市房屋管理部门制订的示范文本，明确配建保障房的总体要求、保障房类别、具体安排、建设标准、工程质量、交付条件等事项，并附住房位置图表和房源清单；签约各方应如实记载配建保障房的工作内容、责任和权利等事项，有特殊情况，可增加附页予以说明。

区政府指定机构依据建设项目协议书，对配建保障房实施全过程管理。

#### （五）工程监督与验收

区建设管理部门应加强对配建保障房房源（以下简称配建房源）的工程质量监督、竣工验收管理等工作，督促中标单位落实房屋配建的要求，对配建房源按本市相关规定开展监督检查。配建房源在商品住房预售阶段移交的，区建设管理部门应按预售阶段节点建设情况，要求中标单位完成相应施工质量的自查、分部分项工程的质量验收和竣工验收消防查验，并出具经设计、监理、建设单位签认的书面验收意见。

#### （六）配建房源移交

区政府指定机构应督促中标单位在建设项目的商品住房预售或者出售之前，按照建设项目协议书的约定移交配建房源。区政府指定机构应根据建设项目协议书，查验核对配建房源的建筑面积、套数、单套建筑面积、房型、具体室号，配建房源建筑面积占项目住房总建筑面积的比例、房屋质量、配套条件、产权车位等。

区规划资源部门在竣工规划资源验收时，应根据建设工程规划许可证和国有建设用地使用权出让合同约定，对配建房源的总量和比例等内容进行核查。

中标单位应在委托房屋测绘机构进行建设项目面积预测（测绘）后及时向市住房保障机构、房屋调查成果管理部门申请办理配建房源的楼盘表“保障房类别”标注。

中标单位按照建设项目协议书实施配建的，经区政府指定机构书面确认后，



由区房屋管理部门颁发商品住房和配建房源的预售许可证、办理销售手续和颁发交付使用许可证。

中标单位未按规定实施配建的，应按要求及时整改。区房屋管理部门对中标单位整改结果书面确认后，再颁发商品住房和配建房源的预售许可证、办理销售手续和颁发交付使用许可证。

中标单位按照建设项目协议书约定移交配建房源和产权车位的，区政府指定机构应要求其同步出具经第三方机构认证的配建房源建安成本价核价文件。

#### （七）不动产登记

配建房源的建设项目申请建设用地使用权首次登记时，建设用地使用权范围应为同一宗地，不作分割。不动产登记机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“面积”栏内，按照所在商品住房开发项目宗地总面积记载，并在附记栏内注记配建房源的比例、建筑面积、套数等内容。

申请配建房源的新建房屋所有权首次登记经不动产登记机构核准的，房屋所有权登记在区政府指定机构名下，应予单独颁发不动产权属证书，并在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注记配建房源类别。

配建房源的不动产登记的具体办法，由市规划资源部门另行制订。

#### 四、配建房源的使用要求

配建房源建成后，原则上应作为住房保障实物使用，不得擅自挪作他用或处置。

配建房源作为区属住房保障实物房源使用的，区政府指定机构应在书面确认中标单位移交房源后，及时对房源使用作出具体安排，提高使用效率；应对房源实行规范管理，建立专门档案，并接受有关部门的监督检查。

配建房源由区政府指定机构按照本市廉租住房、公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权保障住房、配售型保障性住房的相关政策，出租或者出售给符合准入条件的保障对象，其中，外环线以内区域用于区属公共租赁住房，实行“只租不售”；外环线以外区域用于区属廉租住房、公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权保障住房、配售型保障性住房等住房保障实物房源。由于实际供应需求等原因需调整原定用途的，应按照本市保障房用途管理相关规定执行，其中，将用途调整为区属征收安置住房使用的，需将同等套数和面积房源交市住房保障实

施机构作为市统筹配售型保障性住房等使用;已经列入公共租赁住房建设任务指标的房源项目,在办理房源用途调整前,应先予以补足。

配建房源因价格、户型面积等原因,不适合作为保障房实物房源实际使用、需要转换为商品住房销售的,应由区政府指定机构拟订配建房源及相应产权车位的转换方案并提出申请,经区房屋管理会同区规划资源部门初审,报区政府审核批准,并在报市房屋管理、规划资源、财政部门备案后,区政府指定机构方可按照有关规定转换为商品住房销售。

配建房源作为公共租赁住房使用的,资产按照中标单位移交配建房源时出具的建安成本价核定文件予以入账,并按照本市国有资产管理相关规定,进行资产管理。

#### 五、配建房源的出售和定价

配建房源用作共有产权保障住房、配售型保障性住房配售的,销售价格严格按照本市共有产权保障住房、配售型保障性住房价格管理的相关规定确定。

配建房源经允许转换为商品住房销售的,可采取以下出售及定价方式:

(一)由区政府指定机构在配建房源项目的商品住房销售时段直接出售,房源价格按照同时段该配建房源项目商品住房的市场销售价格确定;

(二)由区政府指定机构组织出售或者委托房地产中介机构出售,房源价格按照不低于市场评估价格确定;

(三)由区政府指定机构委托拍卖机构出售,拍卖保留价格按照不低于市场评估价格确定。

市场评估价格由有资质的房地产估价机构独立、客观评估形成。市场评估价格有效期为 6 个月,期满后需重新评估。

配建房源转换为商品住房销售的,由区政府组织区发展改革、建设管理、房屋管理、规划资源、财政、国资、审计等部门集体讨论,确定具体方案和批准程序。

#### 六、资金的管理和使用

配建房源作为共有产权保障住房、配售型保障性住房配售后所得价款、转换为商品住房销售后所得(扣除所缴税费)价款(以下统称配建房源转化资金),应上缴同级财政,实行专账核算,专款专用。

配建房源转化资金专项用于住房保障，不得挪作他用。配建房源转化资金实行“收支两条线”管理，收入应注明来源，使用应说明理由，所有支出项目需经区政府批准，均应符合程序，材料齐全，并接受区财政、审计等部门的监管，同时接受市房屋管理、财政、审计等部门的检查。对违反资金管理规定的，应追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

配建房源作为市统筹配售型保障性住房等使用的，由房屋使用区给予房屋所在地区横向财力补助。

区政府指定机构配售配建房源，或者将配建房源转换为商品住房销售的，需缴纳相应税费按财税有关规定执行。

## 七、监督与检查

有关管理部门应认真执行本实施意见，并积极配合市和区审计等部门，加强对本实施意见执行情况的监督检查。对应配建保障房而不配建或者少配建的、未按照规定程序和要求审批的、配建实施过程中懈怠管理的、配建房源建成后擅自挪作他用或处置的、违反规定使用配建房源转化资金的，以及其他违反本实施意见的行为，有关部门应及时予以纠正，并对相关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

中标单位违反国有建设用地使用权出让合同和建设项目协议书约定，不配建或者少配建的、未按照建设要求规定保证配建房源质量和进度的、违反有关规定不移交或者少移交配建房源的，有关管理部门应责令改正，并按照有关合同、协议书的约定进行处理。拒不改正的，按照规定严肃处理，并将其不良信用记录纳入本市社会信用联合征信系统；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

本实施意见自印发之日起施行。本意见的具体应用问题，由市住房城乡建设管理、房屋管理、规划资源、发展改革、国资、财政、税务等部门按照各自职责负责解释。

<http://www.fangchan.com/policy/28/2024-10-09/7249610264201728868.html>

## 关于落实金融支持政策促进全省房地产市场止跌回稳的通知

城市: 山东

颁发时间: 2024-10-9

发文字号: 鲁建房字〔2024〕2号

发文机构: 中国人民银行山东省分行、中共山东省委金融委员会办公室、国家金融监督管理总局山东监管局、山东省住房和城乡建设厅、中国证券监督管理委员会山东监管局、中国证券监督管理委员会青岛监管局

实施日期: 2024-10-9

效力级别: 地方规范性文件

类别: 房地产信贷

人民银行各地市分行、各市金融委员会办公室、国家金融监督管理总局各监管分局、各市住房城乡建设局、中国证券监督管理委员会各监管分局:

近期,中国人民银行、国家金融监督管理总局先后出台了一系列金融支持房地产市场发展的政策。为深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神,认真落实习近平总书记视察山东重要讲话精神,促进相关政策落实落地,结合我省实际,提出如下具体贯彻落实措施。

### 一、统一个人住房贷款最低首付比例

各市通过山东省市场利率定价自律机制,因城施策确定最低首付款比例,自2024年10月1日起,指导金融机构发放商业性个人住房贷款按照最低首付比例15%执行,具体首付款比例由商业银行根据客户风险状况和意愿,与客户协商确定。(中国人民银行山东省分行、山东金融监管局、青岛金融监管局,以黑体字标注的为牵头部门、单位,下同)

### 二、降低存量个人住房贷款利率

组织商业银行于2024年10月份统一对存量房贷(包括首套、二套及以上)利率实施批量调整,对于LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量房贷,将其加点幅度调整为不低于-30BP。完善商业性个人住房贷款利率定价机制,促进降低存量房贷利率。(中国人民银行山东省分行、山东金融监管局、青岛金融监管局)

### 三、优化新发放个人住房贷款服务

取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限,由金融机构结

合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。商业性个人住房贷款借款人自主选择固定利率或浮动利率作为定价方式，与金融机构协商约定重定价周期，更好满足刚性和改善性住房需求。（中国人民银行山东省分行、山东金融监管局、青岛金融监管局）

#### 四、延长两项房地产金融政策文件期限

按照国家有关规定延长《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号）中存量融资展期和经营性物业贷款两项政策的适用期限至2026年底，督促金融机构抓好落实。（中国人民银行山东省分行、山东金融监管局、青岛金融监管局）

#### 五、支持有条件的企业市场化收购房企土地

在将部分地方政府专项债券用于符合条件的土地储备的基础上，研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地，盘活存量土地，缓解房企资金压力。（中国人民银行山东省分行、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、山东金融监管局、青岛金融监管局、省财政厅）

#### 六、优化保障性住房再贷款政策

完善收购配套支持政策，促进出售主体与收购主体达成一致合作。加强政策传导解读，及时将各地按照“以需定购”原则确定的储备项目库推送至金融机构，组织金融机构做好对接，尽快实现贷款投放。对于金融机构发放的符合要求的贷款，人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%。（省住房城乡建设厅、中国人民银行山东省分行、山东金融监管局、青岛金融监管局、省财政厅）

#### 七、扩大房地产“白名单”机制覆盖范围

将“白名单”机制逐步作为合规房地产项目的主要融资渠道，推动更多房地产项目进入“白名单”，实现应进尽进，健全完善“白名单”统计制度。（省住房城乡建设厅、山东金融监管局、青岛金融监管局、中国人民银行山东省分行，各市房地产融资协调机制）

#### 八、加大问题项目修复推送“白名单”力度

各市房地产融资协调机制要用好最新的“5+5+1”条件标准以及已出台的各类政策工具，支持问题项目修复，指导房企通过项目销售、处置存量资产、引入

投资者等方式改善现金流，尽快达到“白名单”条件标准，修复一个、消化一个。要加强与各地公安、司法部门沟通对接，用好最高人民法院司法解释，以更大力度修复解决项目涉法涉诉问题。（省住房城乡建设厅、省公安厅、省高级人民法院、省委金融办，各市房地产融资协调机制）

#### 九、全力支持完成保交房攻坚战任务

对“白名单”中的保交房攻坚战项目，相关银行机构要主动做好与房地产企业、城市协调机制的对接沟通，逐项目打开分析，掌握真实融资情况，推动解决存在的问题。要全力满足已审批项目融资需求，做到“应贷尽贷”，确保攻坚战项目贷款投放与项目建设交付进度相匹配。（省住房城乡建设厅、山东金融监管局、青岛金融监管局，各市房地产融资协调机制）

#### 十、提高“白名单”项目贷款审批和发放效率

指导银行机构建立绿色通道，优化贷款审批和发放流程，缩短审批和放款时限。对已审批项目，要按照工程进度及时放款；对已审批但未放款项目，要建立台账，强化银企对接，金融监管和住房城乡建设部门要双向推动，解决制约贷款投放的问题，促进“白名单”项目尽快放款。（山东金融监管局、青岛金融监管局、中国人民银行山东省分行、省委金融办、省住房城乡建设厅，各市房地产融资协调机制）

#### 十一、支持开展并购贷款业务

在不新增地方政府隐性债务前提下，支持银行对地方国企提供并购贷款，用于补充被抽调挪用的预售资金。额度可以超过收购交易价款的 60%，期限最长可为 7 年。对济南、青岛、威海、临沂、德州、聊城等重点城市纳入保交房攻坚战的项目，在项目剩余货值能够覆盖增量融资且新增资金实现“后进先出”的前提下，支持银行发放并购贷款用于补足项目的资本金缺口，由地方国企作为借款人承担还款责任。（省住房城乡建设厅、山东金融监管局、青岛金融监管局、中国人民银行山东省分行，各市房地产融资协调机制）

#### 十二、加大“三大工程”政策推进力度

加强政策协同配合，相关部门要完善工作推进机制，合力解决项目推进中的困难和问题。指导金融机构加大项目对接力度，充分挖掘“三大工程”的有效信贷需求，推动贷款投放尽快形成实物工作量。用足用好新增抵押补充贷款额度，

密切监测政策实施情况，推动金融资源更快、更多惠及“三大工程”项目主体。

（省发展改革委、省住房城乡建设厅、中国人民银行山东省分行、省财政厅、省自然资源厅、山东金融监管局、青岛金融监管局，各市人民政府）

### 十三、提高其他房地产金融政策支持效能

鼓励银行机构综合运用经营性物业贷款、保函置换预售监管资金、开发贷款展期等金融工具，在确保金融债权安全的前提下，更加精准高效满足房地产企业的合理融资需求。（中国人民银行山东省分行、山东金融监管局、青岛金融监管局、省委金融办、省住房城乡建设厅，各市房地产融资协调机制）

### 十四、用好降准释放资金支持有效融资需求

指导各金融机构落实 2024 年 9 月 27 日下调存款准备金率 0.5 个百分点的政策要求，运用降准释放资金加大对包括房地产开发贷款、个人住房贷款等在内的实体经济有效融资需求支持力度。（中国人民银行山东省分行、山东金融监管局、青岛金融监管局）

### 十五、用足交易所债券政策支持房地产企业融资

支持符合条件的房地产企业发行债券融资。梳理工业园区、保障性租赁住房、消费类基础设施等资产情况，支持符合条件的企业发行 REITs 盘活存量资产，优化债务结构。（山东证监局、青岛证监局，各市人民政府）

### 十六、完善落实银行机构尽职免责制度

指导银行机构结合本行实际，制定尽职免责具体实施细则，细化正负面清单和执行标准。要明确对于房地产企业出现阶段性风险但项目符合贷款标准的，开展业务的分支机构和人员可根据尽职免责制度予以免责，在绩效考核中应将相关因素予以合理剔除。要将尽职免责制度传达至基层机构和人员，切实落实到位。

（山东金融监管局、青岛金融监管局、中国人民银行山东省分行，各市房地产融资协调机制）

### 十七、保障金融机构债权安全

各市房地产融资协调机制要推动“白名单”项目单独建账核算、封闭运作管理，项目间资金不得混同。指导银行机构按照市场化、法治化原则，评估房地产项目融资需求，独立评审、自主决策。做实贷款“三查”，防止贷款违规挪用。

（省住房城乡建设厅，各市房地产融资协调机制）

#### 十八、强化住房类资金奖惩激励导向作用

各市房地产融资协调机制相关成员单位要优化业务受委托银行考核办法,对支持“白名单”项目融资的银行,在住房公积金、住宅维修资金、商品房预售资金等存放和银行考核赋分上加大权重,引导受委托银行主动配合房地产开发融资、保交房等重点工作。要对工作不积极的银行实行负面惩戒,对考核排名靠后的银行按照考核管理办法,缩减各类资金存放规模;对落实上级部署不力、支持房地产融资滞后的,要在业务承办银行招标委托中予以剔除,对情况严重的相关部门(单位)要依法依规约谈。(省住房城乡建设厅、山东金融监管局、青岛金融监管局、中国人民银行山东省分行,各市房地产融资协调机制)

#### 十九、加强金融支持政策措施督导落实

各级各有关部门要进一步强化结果导向、目标导向,加强金融支持房地产市场止跌回稳有关政策措施的日常监测和定期评估,实行“半月一调度、一月一通报”,对进度迟滞、工作成效不明显的市、县(市、区)和金融机构要进行约谈督办,切实推动金融支持房地产市场政策措施落地见效。(中国人民银行山东省分行、省委金融办、山东金融监管局、青岛金融监管局、省住房城乡建设厅、山东证监局、青岛证监局)

中国人民银行山东省分行  
中共山东省委金融委员会办公室  
国家金融监督管理总局山东监管局  
国家金融监督管理总局青岛监管局  
山东省住房和城乡建设厅  
中国证券监督管理委员会山东监管局  
中国证券监督管理委员会青岛监管局

2024 年 10 月 9 日

<http://www.fangchan.com/policy/33/2024-10-11/7250319846448370062.html>



## 关于调整上海市住房公积金个人住房贷款政策的通知

城市:上海 颁发时间:2024-10-16

发文字号:沪公积金管委会〔2024〕8 号

发文机构:上海市住房公积金管理委员会

实施日期:2024-10-18

效力级别:地方规范性文件

类别:住房公积金

关于调整本市住房公积金个人住房贷款政策的通知

沪公积金管委会〔2024〕8 号

上海市公积金管理中心:

经市住房公积金管理委员会审议通过,现就调整本市住房公积金个人住房贷款政策有关事项通知如下:

1. 对于认定为第二套改善型住房的,最低首付款比例调整为 25%;
2. 对于认定为第二套改善型住房,且贷款所购住房位于中国(上海)自由贸易试验区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山 6 个行政区全域的,最低首付款比例调整为 20%。

本通知自 2024 年 10 月 18 日起施行。2024 年 10 月 18 日前受理的公积金贷款按原政策执行,2024 年 10 月 18 日(含)后受理的公积金贷款按本通知执行。

上海市住房公积金管理委员会

二〇二四年十月十六日

<http://www.fangchan.com/policy/33/2024-10-18/7252856223018848259.html>

## 印发《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知

城市:河北

颁发时间:2024-10-17

发文字号:冀建房市〔2024〕6号

发文机构:河北省住房和城乡建设厅 河北省财政厅 河北省自然资源厅 中国人民银行河北省分行 国家金融监督管理总局河北监管局

实施日期:2024-10-17

效力级别:地方规范性文件

类别:房地产交易与市场

印发《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知

各市(含定州、辛集市)住房和城乡建设局、住房公积金管理中心、财政局、自然资源和规划局,省直住房资金中心,中国人民银行河北省各市分行,各金融监管分局,各国有商业银行河北省分行,中国邮政储蓄银行河北省分行,各股份制商业银行河北省(石家庄)分行,河北省农村信用社联合社,河北银行,驻石各村镇银行:

为贯彻落实党的二十届三中全会精神和党中央、国务院决策部署,适应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,促进房地产市场止跌回稳,推动构建房地产发展新模式,促进全省房地产高质量发展,制定以下措施。

### 一、大力促进住房消费

(一)取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限,统一首套房和二套房商业性个人住房贷款最低首付款比例为15%,银行业金融机构按照市场化、法治化原则,合理确定每笔贷款利率和首付款比例。落实金融支持房地产发展16条及其延期政策,促进金融与房地产良性循环。

(二)结合本地实际开展提取住房公积金直付购买新建商品房首付款业务,减轻购房人资金压力。缴存职工使用住房公积金个人住房贷款购买保障性住房的,最低首付款比例为15%。

(三) 采取线上线下相结合的方式持续开展房博会等促销活动,适当延长举办期限,其间组织不同主题和形式的“方便看房”活动,可结合本地实际给予一定购房补贴。鼓励房企打折促销,采取购房赠车、赠家电等手段促销,加大团购优惠力度。

(四) 鼓励京津周边和高铁、高速等交通便利区域,定期组织房企到京津推介项目,为在京津就业和生活的人士来冀置业居住提供便利。

(五) 指导房企和经纪机构紧密对接,通过与换房人签订协议的方式,为换房人锁定意向新房房源,在 3-6 个月内集中推售换房人的旧房。旧房售出的,售房款直接转化为新房购房款;旧房未售出的,可续签协议或无条件解除,为换房人提供可靠、便利、优质服务。

## 二、严格控制增量

(六) 统筹考虑当地经济社会发展水平、住房供求状况、人口规模和结构变化等情况,科学编制实施年度住房发展计划和“十五五”住房发展规划,推动“人、房、地、钱”要素联动,引导市场要素资源合理配置,实现以人定房、以房定地、以房定钱。

(七) 落实好国家专项债用于土地储备的相关政策,运用专项债回收符合条件的闲置存量土地,增强土地供给调控能力。合理把握商品住宅用地供应节奏,落实对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。去化周期超过 36 个月的,暂停新增商品住宅用地出让;去化周期在 18 个月(不含)至 36 个月的,盘活多少、供应多少。

(八) 指导各地结合实际提高商品房预售条件,逐步过渡到现房销售。继续实行预售的,要严格落实商品房预售资金监管制度,确保项目建成交付。

## 三、有效优化存量

(九) 优化住房保障方式,对城镇住房困难家庭、新市民、青年人等群体新增保障需求,主要通过发放租赁补贴支持在市场上租房。落实好国家保障性住房再贷款、专项债收购存量商品房、保障性安居工程补助资金政策,适当减少新建保障性住房规模,更多通过收购存量商品房方式筹集房源。

(十) 用好城中村改造专项借款支持购买存量住房用作安置房政策。在棚户区改造和城中村改造过程中,可因地制宜调整安置方式,鼓励采取货币化或政府

购买存量商品房等方式对征拆居民进行安置，提高安置效率。

(十一) 落实批量调整存量房贷利率政策，指导商业银行于 2024 年 10 月 31 日前统一对存量房贷（包括首套、二套及以上）利率实施批量调整，对于 LPR 基础加点幅度高于-30BP 的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于-30BP。持续优化住房公积金贷款置换商业银行个人住房贷款业务流程，提高办理效率，提升服务便利化水平，减轻购房人还贷负担。

(十二) 充分发挥房地产融资协调机制作用，扩大“白名单”覆盖范围，严格按照规定程序和条件标准筛选推送项目，并做好项目问题修复。金融机构要强化金融支持服务，适度下放审批权限，做到快审快贷、应贷必贷，加大“白名单”项目贷款投放力度。对保交房攻坚战中的合规项目，予以重点支持，应进尽进。

(十三) 商业银行在不新增地方政府隐性债务前提下，可对地方国企提供并购贷款，由地方国企作为借款人承担还款责任。并购贷款资金应受托支付到项目的预售资金监管账户，用于补充被抽挪的预售资金，额度可以超过收购交易价款的 60%，但不得超过项目被抽调挪用的预售资金和贷款资金，期限最长为 7 年。对重点城市保交房攻坚战的项目，在项目剩余货值能够覆盖增量融资且新增资金实现“后进先出”的前提下，支持商业银行发放并购贷款用于补足项目的资本金缺口。

#### 四、全面提升质量

(十四) 大力推广应用《河北省住宅品质提升设计指引（试行）》，提升住宅设计水平，引导房企建设绿色、低碳、智能、安全的“好房子”，加大高品质住房供给，满足多样化住房需求。

(十五) 深化工程建设项目审批制度改革，优化审批流程，简化审批程序，全力推进“拿地即开工”和“交房即交证”，更好服务市场主体，促进项目快落地、早建成。

(十六) 落实物业服务行业信用评价制度，完善物业服务等级标准，提高物业管理精细化水平。发挥典型示范带动，持续提升物业服务从业人员素质和技能水平，满足居民日益增长的生活需求。

#### 五、完善保障措施

(十七) 建立房地产融资“白名单”工作奖惩激励机制，对支持“白名单”

工作的银行，可在住房公积金、住宅维修资金、商品房预售资金等存放方面予以倾斜，对工作不积极的银行实行负面惩戒，在业务承办银行招标委托中不予纳入。

（十八）加强对房地产支持政策的宣传解读，积极报道保交房工作成效、“白名单”典型案例等内容，及时发布权威信息，正向引导市场预期，营造房地产市场止跌回稳良好氛围。

河北省住房和城乡建设厅

河北省财政厅

河北省自然资源厅

中国人民银行河北省分行

国家金融监督管理总局河北监管

2024 年 10 月 17 日

<http://www.fangchan.com/policy/31/2024-10-18/7252866680752509783.html>

## 二、行业动态

### 上海楼市新政“十一”调查：刚需盘成交增多，二手房量价上升

2024-10-06 09:32:09 来源：中国房地产网

“昨晚 11 点还有客户过来签单。” “政策发布当晚两小时公司冲了 500 万元（二手房销售佣金）业绩。”

上海新政发布后，楼市呈现出火热态势。

多个楼盘认购率创新高，其中，大华星樾认购率超 200%，保利西郊和煦认购率达 85%，中环金茂府三期认购率达 92%。上海近郊与远郊区新房销售去化增量也很明显，华润·印江润府在国庆假期 3 天内来访 345 组，热销 46 套，销售金额高达 2.61 亿元；中国铁建·熙语、象屿·江湾悦府等远郊楼盘也迎来了热销潮，看房人数明显增加，成交量较新政前显著提升。

与此同时，二手房市场也迎来了新政后的热潮。多名房地产中介机构人员表示，新政发布后，二手房成交量明显上升，部分房东甚至上调了房价。尽管实际成交价并未明显上涨，但市场看升情绪较高，成交量的大幅增加为楼市注入了新的活力。

9 月 29 日晚间，上海发布楼市新政，调整住房限购政策、优化住房信贷政策、调整住房税收政策，共七条政策利好楼市。其中，非本市户籍居民家庭及单身人士购买外环外住房仅需缴纳社保 1 年以上即可，首套住房首付比例降至 15%，二套首付比例降至 25%，对外销售住房增值税征免年限从 5 年调整为 2 年。新政自 2024 年 10 月 1 日起执行。

同策研究院研究总监宋红卫表示，购房政策调整对上海是一个重大利好。政策调整之后，对整个上海楼市的支撑力度较大，成交量带动价格企稳，楼市实现止跌，预计新政对楼市热度将持续两个月左右。

刚需盘成交量加大

国庆期间，正在认购的楼盘中，大华星樾 143 套房源，认购率超 300 组，认购率超 200%；保利西郊和煦 129 套房源，认购人数超 110 组，认购率 85%；中环金茂府三期 165 套房源，认购人数超 150 组，认购率 92%。

相较市区新房认购率的高热，上海近郊与远郊区新房销售去化增量也相对明显。

“3 天来访 345 组，热销 46 套，销售金额 2.61 亿元。”10 月 4 日，位于上海江川路的华润·印江润府打出大幅项目热销海报，现场销售经理表示，项目自首开以来，国庆假期 3 天成交金额、成交面积均创新高。

市场热销项目并非个案。

距离华润·印江首府约几公里处，上海闵行与奉贤板块交界处的中国铁建·熙语售楼处，同样汇聚不少前来看房的人群。项目销售经理刘清表示，9 月 30 日晚上 11 点还有客户来下定，一是政策利好，二是国庆期间楼盘有折扣优惠，客户赶在假期出行前下定。

刘清还介绍，该楼盘地处上海奉贤老城区，主力户型 81~141 平方米，国庆假期 3 天，平均每天成交十几套，成交量较之前明显增加，之后可能会收回现有折扣优惠。

距离上海中心城区约 40 公里的象屿·江湾悦府，国庆期间看房的人也明显增多，该项目对外宣传语显示“城芯精工美宅，首付 46 万元起”，主推户型 76~95 平方米高层住宅。案场销售经理介绍，国庆期间下定赠送车位券，实际付款中客户首付充足的会多交首付款，首付不充足的客户会按照最低首付标准购买。

在成交量方面，截至 10 月 4 日，象屿·江湾悦府上述销售经理表示，国庆假期 3 天卖了十几套，有部分客户是最新政策出来后有购房资格的人群。

此外，多个远郊楼盘均表示每天均有几套至 10 套成交，成交量较新政前明显提升。

上海中原地产资深市场分析师卢文曦表示，新政后老百姓对楼市的关注度提高，释放了部分新的购房群体，政策对上海楼市持续向好发展起到巩固作用，加速了此前处于谈判中客户落定的步伐，“十一黄金周”上海楼市成交量与成交价有望止跌企稳。

二手房已有房东涨价

二手房市场反应更快。

“您收藏的上海春城（南区）小区房源原挂牌价 569 万元，现挂牌价 580 万元，涨幅 2%；您收藏的星城小区房源原挂牌价 399 万元，现挂牌价 408 万元，

涨幅 2%；您收藏的绿水家园小区房源原挂牌价 799 万元，现挂牌价 828 万元，涨幅 4%。”上海购房新政出来次日，一名购房者称接连收到了几条在谈房源的涨价信息，当天跟房东一番洽谈后就赶紧下定了。

除部分房源上调价格，多名房地产中介销售人员表示成交量也在上升。

9 月 29 日，新政发布当晚，上海闵行区春申板块一名房地产中介人员说，新政一出大家都返回公司加班了，把此前联系的客户联系了一遍，当晚公司就冲了 500 万元（佣金）业绩。

“10 月 1 日，新政执行第一天，我自己签了 4 单。”上海松江九亭板块一房地产中介机构人士也表示，带看量与成交量明显增加，成交客户主要为刚需与置换客群。

“昨天我们签了 5 单，今天谈了 3 个单子。”上海太屋房地产闵行春申板块一店长表示，有客户本来在外地出差，回来就要求房东过来谈，当晚就下定了。

多名房地产中介人士表示，新政后上海市场热度较之前明显增加，成交量回升。公开数据显示，10 月 1 日上海二手房成交 617 套，而新政前二手房日成交量约 400~500 套。

而在实际成交单价方面，上海中原地产一门店店长则表示，这几天成交量很大，市场看升情绪较高，但实际成交价并没有上升。

在购房者群上，德信地产杨涛表示，政策主要对非户籍人群购房资格松绑，当下成交较大的主力在五大新城和郊区，郊区总价在 200 万~300 万元价格段的购房群体增加，有部分业主需要将远郊房子卖掉才能到市区或近郊区购买，单价 7 万元/平方米以上的房源成交量增加可能会延迟 1 个月左右。

此外，新政对豪宅购买群体的影响则远不如刚需购房群体。长期在上海浦东新区从事豪宅销售的任龙表示，购房新政出来后一直在忙，看房的人明显增多，带看量上升，但豪宅暂时没有成交，主要在于豪宅成交有一定谈判周期，购买豪宅的客户基本都有几套房，一次性付款的居多。

卢文曦则表示，目前市场热度会持续一段时间，今年第四季度市场有望走出翘尾行情，市场信心与回升概率加大。

<http://www.fangchan.com/news/1/2024-10-06/7249234188053058532.html>



## 2024 年 1—9 月份全国房地产市场基本情况

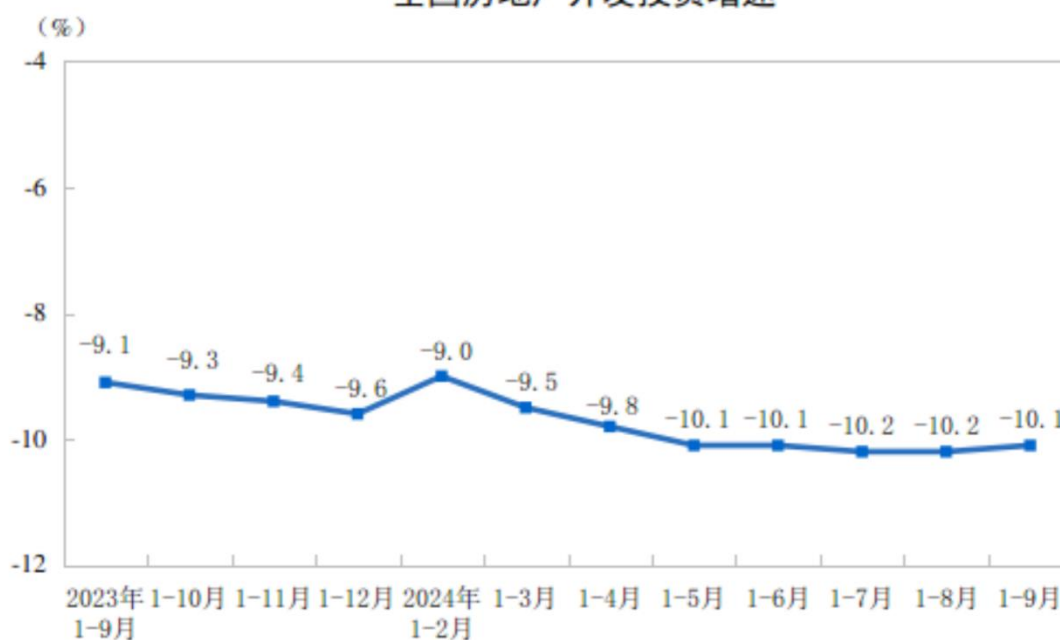
2024/10/18 10:00

来源：国家统计局

### 一、房地产开发投资完成情况

1—9 月份，全国房地产开发投资 78680 亿元，同比下降 10.1%（按可比口径计算，详见附注 6）；其中，住宅投资 59701 亿元，下降 10.5%。

全国房地产开发投资增速

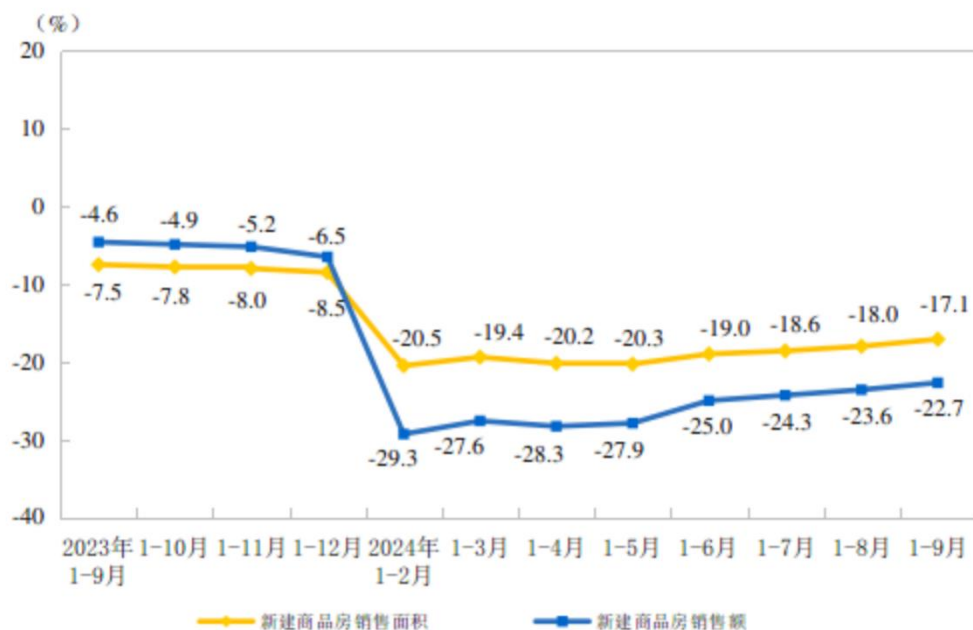


1—9 月份，房地产开发企业房屋施工面积 715968 万平方米，同比下降 12.2%。其中，住宅施工面积 501051 万平方米，下降 12.7%。房屋新开工面积 56051 万平方米，下降 22.2%。其中，住宅新开工面积 40745 万平方米，下降 22.4%。房屋竣工面积 36816 万平方米，下降 24.4%。其中，住宅竣工面积 26871 万平方米，下降 23.9%。

### 二、新建商品房销售和待售情况

1—9 月份，新建商品房销售面积 70284 万平方米，同比下降 17.1%，其中住宅销售面积下降 19.2%。新建商品房销售额 68880 亿元，下降 22.7%，其中住宅销售额下降 24.0%。

全国新建商品房销售面积及销售额增速

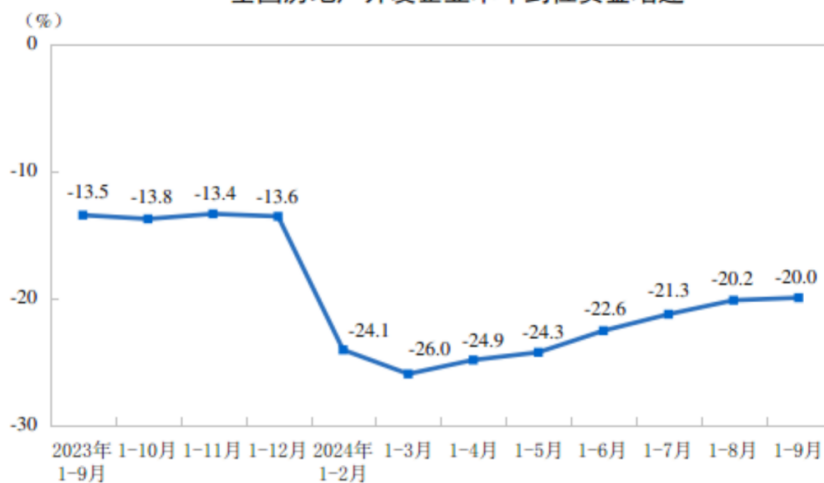


9 月末，商品房待售面积 73177 万平方米，同比增长 13.4%。其中，住宅待售面积增长 20.8%。

### 三、房地产开发企业到位资金情况

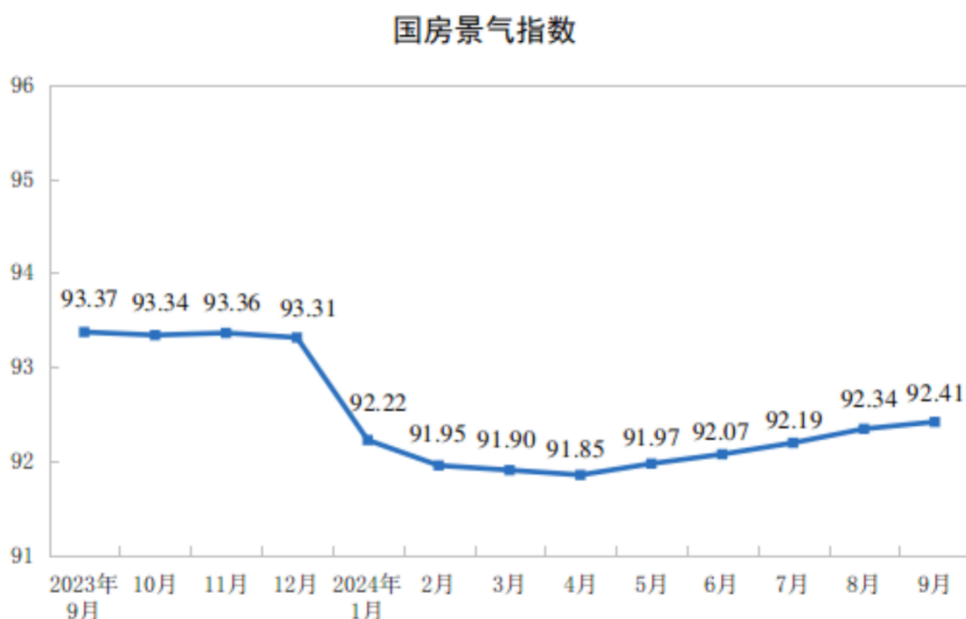
1—9 月份，房地产开发企业到位资金 78898 亿元，同比下降 20.0%。其中，国内贷款 11466 亿元，下降 6.2%；利用外资 29 亿元，下降 19.9%；自筹资金 28680 亿元，下降 9.1%；定金及预收款 23593 亿元，下降 29.8%；个人按揭贷款 11079 亿元，下降 34.9%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



#### 四、房地产开发景气指数

9 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 92.41。



**表 1 2024 年 1—9 月份全国房地产开发和销售情况**

指标	绝对量	同比增长 (%)
房地产开发投资（亿元）	78680	-10.1
其中：住宅	59701	-10.5
办公楼	3178	-6.5
商业营业用房	5389	-13.4
房屋施工面积（万平方米）	715968	-12.2
其中：住宅	501051	-12.7
办公楼	29317	-9.1
商业营业用房	61908	-12.6
房屋新开工面积（万平方米）	56051	-22.2
其中：住宅	40745	-22.4
办公楼	1454	-25.0
商业营业用房	3716	-24.3
房屋竣工面积（万平方米）	36816	-24.4
其中：住宅	26871	-23.9
办公楼	945	-35.3
商业营业用房	2618	-24.5
新建商品房销售面积（万平方米）	70284	-17.1
其中：住宅	58788	-19.2
办公楼	1757	-9.8
商业营业用房	4286	-4.8

新建商品房销售额（亿元）	68880	-22.7
其中：住宅	60240	-24.0
办公楼	2304	-12.7
商业营业用房	4200	-12.2
商品房待售面积（万平方米）	73177	13.4
其中：住宅	37679	20.8
办公楼	5175	9.4
商业营业用房	14234	1.5
房地产开发企业本年到位资金（亿元）	78898	-20.0
其中：国内贷款	11466	-6.2
利用外资	29	-19.9
自筹资金	28680	-9.1
定金及预收款	23593	-29.8
个人按揭贷款	11079	-34.9

表 2 2024 年 1—9 月份东中西部和东北地区房地产开发投资情况

地 区	投资额 （亿元）		同比增长 （%）	
		住 宅		住 宅
全国总计	78680	59701	-10.1	-10.5
东部地区	47380	34855	-9.1	-9.5
中部地区	15326	12553	-10.9	-10.8
西部地区	14025	10753	-11.2	-11.9
东北地区	1949	1541	-20.1	-18.5

表 3 2024 年 1—9 月份东中西部和东北地区房地产销售情况

地 区	新建商品房销售面积		新建商品房销售额	
	绝对数 （万平方米）	同比增长 （%）	绝对数 （亿元）	同比增长 （%）
全国总计	70284	-17.1	68880	-22.7
东部地区	32820	-15.5	42329	-23.0
中部地区	17680	-19.1	12259	-23.9
西部地区	17158	-18.7	12459	-21.4
东北地区	2626	-13.3	1833	-14.9

附注

1. 指标解释

房地产开发企业本年完成投资：指报告期内完成的全部用于房屋建设工程、

土地开发工程的投资额以及公益性建筑和土地购置费等的投资。该指标是累计数据。

新建商品房销售面积：指报告期内出售新建商品房屋的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。

新建商品房销售额：指报告期内出售新建商品房屋的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。

商品房待售面积：指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。

房地产开发企业本年到位资金：指房地产开发企业报告期内实际用于房地产开发的各种货币资金。具体细分为国内贷款、利用外资、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款和其他资金。该指标是累计数据。

房屋施工面积：指房地产开发企业报告期内施工的全部房屋建筑面积。包括本期新开工的面积、上期跨入本期继续施工的房屋面积、上期停缓建在本期恢复施工的房屋面积、本期竣工的房屋面积以及本期施工后又停缓建的房屋面积。多层建筑物的施工面积指各层建筑面积之和。

房屋新开工面积：指房地产开发企业报告期内新开工建设的房屋面积，以单位工程为核算对象。不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本期复工的建筑面积。房屋的开工以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准。房屋新开工面积指整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算。

房屋竣工面积：指报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和。

## 2. 统计范围

有开发经营活动的全部房地产开发经营法人单位。

## 3. 调查方法

按月（1 月份除外）进行全面调查。

#### 4. 全国房地产开发景气指数简要说明

全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）遵循经济周期波动的理论，以景气循环理论与景气循环分析方法为依据，运用时间序列、多元统计、计量经济分析方法，以房地产开发投资为基准指标，选取了房地产投资、资金、面积、销售有关指标，剔除季节因素的影响，包含了随机因素，采用增长率循环方法编制而成，每月根据新加入的数据对历史数据进行修订。国房景气指数选择 2012 年为基年，将其增长水平定为 100。通常情况下，国房景气指数 100 点是最合适的景气水平，95 至 105 点之间为适度景气水平，95 以下为较低景气水平，105 以上为偏高景气水平。

#### 5. 东、中、西部和东北地区划分

东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南 10 个省（市）；中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南 6 个省；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆 12 个省（市、自治区）；东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江 3 个省。

#### 6. 同比增速说明

房地产开发投资、新建商品房销售面积等指标增速均按可比口径计算。报告期数据与上年已公布的同期数据之间存在不可比因素，不能直接相比计算增速。主要原因是：（一）进一步明确房地产开发统计界定标准，将符合房地产开发统计标准的项目纳入统计范围，剔除单纯一级土地开发等非房地产开发项目。（二）加强商品房销售数据审核，剔除退房和具有抵押性质等非商品房销售数据。（三）加强统计执法，对发现的问题数据按照相关规定进行了改正。

[https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202410/t20241018\\_1957040.html](https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202410/t20241018_1957040.html)

2024 年 9 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况

2024/10/18 09:30  
来源：国家统计局

表 1：2024 年 9 月 70 个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城市	环比	同比	1-9 月平均	城市	环比	同比	1-9 月平均
	上月 =100	上年同月 =100	上年同期 =100		上月 =100	上年同月 =100	上年同期 =100
北京	99.3	95.4	98.5	唐山	99.1	92.2	94.8
天津	98.8	97.7	99.7	秦皇岛	99.3	93.1	95.0
石家庄	99.7	97.8	98.7	包头	99.2	93.6	94.7
太原	100.3	99.5	99.7	丹东	99.2	94.4	95.9
呼和浩特	99.4	95.3	97.0	东锦州	99.4	94.6	97.3
沈阳	99.6	94.7	96.5	吉林	99.6	96.0	97.6
大连	99.3	93.8	95.1	牡丹江	99.3	93.1	94.8
长春	99.4	96.5	97.1	无锡	99.5	95.8	96.9
哈尔滨	99.1	93.7	95.6	徐州	100.1	91.5	92.8
上海	100.6	104.9	104.4	扬州	99.6	93.8	94.6
海南	100.0	91.3	92.4	温州	98.6	89.4	93.7
南京	99.4	97.6	99.7	金华	98.5	88.6	91.8
杭州	99.4	90.8	94.8	蚌埠	99.1	93.3	95.6
宁波	99.2	94.6	97.0	安庆	99.4	92.1	94.4
合肥	98.6	91.0	94.4	泉州	99.2	92.9	97.3
福州							

厦 门	98.8	88.7	92.2	九 江	99.8	91.6	93.6
南 昌	98.7	92.6	94.8	赣 州	99.3	92.6	94.8
济 南	98.2	94.1	97.8	烟 台	99.3	93.4	95.7
青 岛	99.3	93.2	95.6	台 济	99.6	93.1	95.1
郑 州	99.3	93.0	94.4	宁 洛	98.5	93.3	95.7
武 汉	98.7	90.7	94.3	阳 平	99.3	97.1	97.3
长 沙	99.2	94.8	98.6	山 宜	99.4	94.9	95.8
广 州	99.1	89.7	92.4	昌 襄	99.4	93.2	95.2
深 圳	99.0	91.4	93.2	阳 岳	99.2	93.4	95.1
南 宁	98.9	91.8	94.1	常 德	99.1	91.5	94.1
海 口	99.4	95.4	98.5	韶 关	99.7	93.1	94.4
重 庆	99.4	93.8	97.7	湛 江	99.2	90.1	92.7
成 都	99.2	95.9	100.2	惠 州	99.4	92.0	93.3
贵 阳	99.3	95.3	97.4	桂 林	99.3	95.8	96.1
昆 明	99.0	92.6	95.3	北 海	99.0	94.6	97.9
西 安	99.4	101.9	103.8	三 亚	99.2	96.3	99.5
兰 州	99.5	91.2	94.8	泸 州	98.5	91.9	94.3
西 宁	99.7	93.7	94.3	南 充	99.7	96.5	97.4
银 川	99.8	94.2	96.4	遵 义	99.3	96.1	97.4
乌 鲁 木 齐	99.7	96.1	97.4	大 理	99.6	94.4	96.6

表 2：2024 年 9 月 70 个大中城市二手住宅销售价格指数



城市	环比	同比	1-9 月平均	城市	环比	同比	1-9 月平均
	上月 =100	上年同 月 =100	上年同 期 =100		上月 =100	上年同 月 =100	上年同期 =100
北京	98.7	89.7	92.7	唐山	98.8	88.9	91.7
天津	99.5	92.8	94.7	秦皇岛	99.1	89.5	92.3
石家庄	99.2	92.9	95.7	包头	98.7	89.4	92.5
太原	99.8	95.6	95.9	丹东	99.1	90.1	92.2
呼和浩特	98.8	90.0	92.6	锦州	99.2	92.5	93.7
沈阳	98.9	91.7	92.9	吉林	99.5	93.6	93.1
大连	98.8	90.5	92.2	牡丹江	98.9	90.9	92.7
长春	99.2	93.4	93.8	无锡	98.8	90.7	92.7
哈尔滨	99.3	92.0	93.2	徐州	99.0	88.2	88.6
上海	98.8	92.4	93.5	扬州	98.6	90.2	92.0
南京	98.8	90.7	90.7	温州	98.5	87.9	90.3
杭州	98.6	92.8	94.3	金华	98.3	87.1	90.9
宁波	99.3	89.2	91.2	蚌埠	99.6	91.5	93.4
合肥	98.8	90.2	92.5	安庆	99.3	90.0	92.6
福州	98.8	88.7	91.5	泉州	98.6	88.8	91.9
厦门	98.3	84.6	88.4	九江	98.5	89.1	91.9
南昌	98.4	88.2	92.0	赣州	99.8	93.2	95.6
济南	99.4	90.5	93.3	烟台	99.4	89.4	91.4

青 岛	98.9	90.3	92.1	济 宁	99.7	91.6	92.7
郑 州	99.0	91.1	91.8	洛 阳	98.9	91.4	93.0
武 汉	99.6	86.8	89.2	平 顶 山	99.4	92.6	93.9
长 沙	99.1	90.7	93.8	宜 昌	99.5	93.0	93.7
广 州	98.9	87.2	89.6	襄 阳	99.1	88.8	91.0
深 圳	98.7	88.0	91.3	岳 阳	99.4	93.9	95.1
南 宁	98.8	89.7	91.8	常 德	98.2	89.8	93.0
海 口	99.5	89.8	91.8	韶 关	99.3	92.8	94.2
重 庆	98.9	90.9	92.1	湛 江	99.1	91.1	93.1
成 都	99.3	90.8	93.8	惠 州	99.1	89.1	92.8
贵 阳	99.6	93.3	93.9	桂 林	99.5	93.5	93.8
昆 明	99.1	93.3	95.5	北 海	99.4	93.5	94.9
西 安	99.2	93.1	95.0	三 亚	98.2	93.8	96.7
兰 州	99.6	90.3	92.2	泸 州	98.8	92.9	95.1
西 宁	99.5	92.5	94.6	南 充	99.2	91.6	94.7
银 川	99.7	93.7	94.8	遵 义	99.1	94.5	95.5
乌 鲁 木 齐	99.1	94.7	95.4	大 理	99.4	91.7	94.3

表 3：2024 年 9 月 70 个大中城市新建商品住宅销售价格分类指数（一）

城市	90m <sup>2</sup> 及以下			90-144m <sup>2</sup>			144m <sup>2</sup> 以上		
	环比	同比	1-9 月 平均	环比	同比	1-9 月 平均	环比	同比	1-9 月 平均

	上月 =100	上年同 月 =100	上年同 期 =100	上月 =100	上年同 月 =100	上年同 期 =100	上月 =100	上年同 月 =100	上年同 期 =100
北京	99.4	94.1	97.5	99.3	95.3	97.9	99.2	96.3	99.5
天津	99.1	97.2	99.2	98.7	97.8	99.7	98.8	97.9	100.1
石家庄	100.0	97.3	97.8	99.7	97.8	98.7	99.6	98.1	99.0
太原	100.5	99.0	99.5	100.2	99.5	99.8	100.4	99.9	99.5
呼和浩特	99.4	95.6	96.8	99.4	95.5	97.1	99.6	94.8	96.7
沈阳	99.2	94.0	96.3	99.8	94.9	96.6	99.6	95.0	96.6
大连	98.9	93.9	94.9	99.7	93.7	95.1	98.7	93.9	95.2
长春	99.8	96.4	96.7	99.0	96.0	97.2	99.6	97.7	97.7
哈尔滨	98.4	93.9	95.9	99.2	93.3	95.4	99.4	94.9	95.9
上海	100.4	104.4	103.6	100.4	103.5	103.6	100.9	106.9	105.9
南京	99.5	92.2	93.4	100.0	90.4	91.3	100.1	92.8	94.2
杭州	99.8	96.4	98.0	99.2	97.7	100.1	99.6	98.2	99.7
宁波	99.3	92.0	94.9	99.7	90.9	94.5	98.7	89.9	95.5
合肥	99.7	93.9	95.4	99.0	94.6	97.1	99.9	94.9	97.4
福州	99.4	91.5	94.3	98.3	90.3	94.1	98.5	92.4	95.6
厦门	99.1	87.4	90.6	98.9	89.6	92.8	98.5	88.3	92.3
南昌	98.8	91.5	94.4	98.7	92.6	94.7	98.4	93.4	95.0
济南	98.0	91.4	96.3	98.0	94.3	97.9	98.9	94.9	98.5
青岛	99.8	93.7	96.2	99.2	93.0	95.3	99.3	93.5	95.9

郑州	98.4	91.3	93.5	99.5	93.1	94.1	99.6	94.6	96.1
武汉	99.1	90.6	93.7	98.7	90.9	94.4	98.5	89.6	94.2
长沙	99.9	92.8	96.7	99.1	95.1	98.8	99.2	94.7	98.8
广州	99.0	89.1	92.1	99.1	89.5	92.5	99.6	91.4	92.7
深圳	99.0	91.2	93.6	99.2	91.5	93.0	98.6	91.3	93.3
南宁	98.7	91.8	94.0	98.9	91.7	94.1	98.9	92.4	94.3
海口	99.7	96.5	99.6	99.1	95.1	98.4	99.9	95.4	98.1
重庆	99.6	94.0	96.8	99.4	94.0	97.8	99.0	93.1	98.1
成都	99.3	96.0	100.0	99.0	95.5	99.6	99.5	96.4	101.3
贵阳	99.2	94.2	96.1	99.2	95.0	97.6	99.7	96.9	97.3
昆明	99.4	93.6	95.6	99.0	92.3	95.3	99.0	93.3	95.5
西安	99.7	101.6	103.2	99.5	101.8	103.4	99.2	102.6	105.0
兰州	99.3	89.5	93.2	99.5	91.3	95.0	99.6	92.2	95.0
西宁	99.9	93.2	93.5	99.6	93.8	94.8	99.8	93.3	93.2
银川	99.4	96.4	97.5	99.8	94.0	96.3	99.9	93.8	96.0
乌鲁木齐	99.8	94.8	96.6	99.7	96.6	97.8	99.8	94.8	96.2

表 3：2024 年 9 月 70 个大中城市新建商品住宅销售价格分类指数（二）

城市	90m <sup>2</sup> 及以下			90-144m <sup>2</sup>			144m <sup>2</sup> 以上		
	环比	同比	1-9 月 平均	环比	同比	1-9 月 平均	环比	同比	1-9 月 平均
	上月 =100	上年同 月 =100	上年同 期 =100	上月 =100	上年同 月 =100	上年同 期 =100	上月 =100	上年同 月 =100	上年同 期 =100

唐山	99.2	92.3	94.5	99.1	92.1	94.9	99.3	92.9	94.9
秦皇岛	99.5	92.2	94.8	99.2	93.6	95.2	99.2	92.4	94.6
包头	98.9	94.5	94.9	99.1	93.9	95.0	99.3	92.9	93.9
丹东	99.0	93.5	94.5	99.1	94.4	96.4	99.8	95.4	96.0
锦州	98.8	92.6	96.8	99.7	95.8	97.9	99.6	93.2	95.8
吉林	99.6	95.4	97.4	99.7	96.0	97.4	99.5	97.5	98.7
牡丹江	99.3	94.6	95.2	99.3	92.4	94.5	99.2	92.8	95.6
无锡	99.9	94.3	96.2	99.6	96.4	96.7	99.1	94.7	97.7
徐州	100.4	92.3	93.4	100.1	91.4	92.6	100.0	92.4	93.7
扬州	99.8	94.6	95.8	99.7	93.7	94.6	99.3	93.9	94.1
温州	98.9	88.9	93.5	98.3	89.5	93.5	99.1	89.3	94.3
金华	98.2	88.3	91.7	98.4	88.1	91.6	98.9	90.2	92.6
蚌埠	99.5	94.2	97.0	99.1	93.0	95.4	99.0	94.0	95.9
安庆	100.0	95.6	98.1	99.2	91.5	93.7	99.8	91.9	94.6
泉州	100.0	93.2	97.7	99.2	92.8	97.2	99.0	92.7	97.5
九江	99.6	92.3	93.9	99.7	91.4	93.3	99.9	92.3	94.4
赣州	99.3	92.0	95.7	99.2	92.5	94.6	99.8	93.5	95.1
烟台	99.6	93.9	95.4	99.2	93.7	95.9	99.5	91.6	94.9
济宁	99.4	91.9	94.8	99.9	93.8	95.4	98.9	92.1	94.4
洛阳	98.6	94.1	95.3	98.4	93.2	95.7	98.8	93.0	95.5
平顶山	99.9	97.2	97.0	99.0	97.0	97.4	100.0	97.9	97.5
宜昌	100.0	97.8	97.1	99.5	94.8	95.8	98.2	93.6	94.7

襄阳 岳阳 常德 韶关 湛江 惠州 桂林 北海 三亚 泸州 南充 遵义 大理	99.8	94.2	95.1	99.4	93.1	95.2	99.2	92.5	94.9
	99.0	93.1	95.4	99.4	93.7	95.4	99.0	93.2	94.4
	99.0	91.5	93.4	99.2	91.6	94.2	98.9	91.2	94.3
	100.0	97.5	96.7	99.8	92.6	94.1	99.2	92.3	94.5
	99.1	92.0	94.3	99.3	89.7	92.4	99.2	90.7	92.8
	99.6	92.7	94.0	99.4	91.7	93.1	99.4	93.1	93.8
	99.3	96.8	96.5	99.4	95.5	95.9	99.3	95.7	96.0
	99.1	94.7	97.9	99.0	94.5	97.9	98.9	94.5	98.1
	99.3	96.7	98.9	99.0	96.3	100.0	99.7	95.4	98.3
	99.2	91.8	93.1	98.3	91.7	94.7	98.5	93.1	94.0
	99.7	95.6	97.0	99.6	97.1	97.7	100.0	96.0	97.4
	99.9	96.7	97.2	99.2	96.0	97.3	99.5	96.4	97.8
	99.1	93.2	96.7	99.7	95.3	96.7	99.7	93.6	96.4

表 4：2024 年 9 月 70 个大中城市二手住宅销售价格分类指数（一）

城市	90m <sup>2</sup> 及以下			90-144m <sup>2</sup>			144m <sup>2</sup> 以上		
	环比	同比	1-9 月 平均	环比	同比	1-9 月 平均	环比	同比	1-9 月 平均
	上月 =100	上年同 月 =100	上年同 期 =100	上月 =100	上年同 月 =100	上年同 期 =100	上月 =100	上年同 月 =100	上年同 期 =100
北京 天津 石家庄	98.8	87.7	90.9	98.5	91.1	94.3	98.6	92.3	94.6
	99.6	92.9	95.1	99.3	92.4	94.4	99.8	93.3	94.4
	99.4	92.2	95.3	99.1	93.6	96.2	98.9	92.7	95.7

太原	99.7	95.4	95.6	99.9	95.9	96.1	99.8	95.3	95.9
呼和浩特	99.1	90.4	92.4	98.5	89.7	93.0	98.8	89.5	92.4
沈阳	98.9	91.0	92.4	99.2	92.8	93.6	98.5	91.8	93.3
大连	98.9	90.8	92.6	98.7	89.8	91.6	98.6	90.6	92.3
长春	99.4	93.4	93.7	99.0	93.6	94.1	99.1	92.9	93.5
哈尔滨	99.2	91.0	92.6	99.5	92.8	93.7	98.9	93.2	93.6
上海	98.3	90.7	92.5	99.4	94.0	94.3	98.9	94.2	95.1
南京	98.7	90.2	90.6	98.9	90.8	90.3	98.6	92.0	92.1
杭州	98.1	92.5	94.0	99.3	93.0	94.4	98.8	93.5	95.0
宁波	99.5	88.5	90.8	99.3	89.9	91.6	98.6	88.8	91.4
合肥	98.5	88.9	91.9	98.9	90.7	92.8	99.3	92.9	93.5
福州	98.3	88.6	91.4	99.4	88.9	91.6	98.9	88.4	91.6
厦门	98.1	84.8	89.0	98.6	84.0	88.2	98.3	85.4	88.1
南昌	98.7	88.8	92.1	98.2	87.8	92.2	98.5	88.1	91.4
济南	99.1	88.3	91.8	99.5	91.2	93.9	99.6	91.9	94.0
青岛	98.9	90.0	92.1	98.5	90.5	92.0	99.6	91.2	92.5
郑州	98.9	89.2	90.5	98.8	92.1	92.5	99.6	93.3	93.3
武汉	99.8	86.9	89.5	99.4	86.5	88.9	99.8	87.4	89.5
长沙	99.0	90.6	93.9	99.2	90.9	93.8	99.0	90.6	93.6
广州	98.7	87.5	89.5	98.9	86.6	89.5	99.6	88.0	90.0
深圳	98.6	88.1	91.3	98.9	88.3	91.0	98.7	87.5	91.6
南宁	98.7	89.4	91.3	98.8	89.9	92.3	98.7	90.0	91.6

海口 重庆 成都 贵阳 昆明 西安 兰州 西宁 银川 乌鲁木齐	99.5	90.1	91.9	99.6	90.2	92.2	98.9	88.2	90.9
	98.9	90.3	91.8	99.2	91.4	92.3	98.4	91.3	92.4
	99.1	91.9	94.5	99.4	89.7	93.1	99.7	90.0	93.2
	99.7	91.4	92.3	99.6	94.8	95.4	99.5	92.2	92.7
	99.1	93.0	95.2	99.3	93.3	95.2	98.7	93.8	96.4
	99.4	94.0	95.2	99.3	92.3	94.2	98.4	93.8	96.8
	99.1	89.1	91.3	99.9	91.4	92.8	100.0	91.5	93.3
	98.8	91.5	95.0	99.9	93.3	94.4	99.8	92.3	93.7
	99.3	93.2	94.7	99.8	94.2	94.9	99.6	92.9	94.6
乌鲁木齐	99.4	95.4	95.8	98.7	94.2	95.0	99.8	94.6	95.1

表 4：2024 年 9 月 70 个大中城市二手住宅销售价格分类指数（二）

城市	90m <sup>2</sup> 及以下			90-144m <sup>2</sup>			144m <sup>2</sup> 以上		
	环比	同比	1-9 月 平均	环比	同比	1-9 月 平均	环比	同比	1-9 月 平均
	上月 =100	上年同 月 =100	上年同 期 =100	上月 =100	上年同 月 =100	上年同 期 =100	上月 =100	上年同 月 =100	上年同 期 =100
唐山 秦皇岛 包头 丹东 锦州 吉林	98.4	88.2	91.3	99.2	89.5	92.2	99.1	90.4	92.2
	99.1	88.6	91.4	99.2	90.2	93.2	99.1	90.2	92.8
	98.8	89.6	92.9	98.7	88.6	91.9	98.9	91.2	93.1
	98.4	90.5	92.8	99.8	88.9	91.0	99.8	91.6	93.3
	99.4	93.5	93.9	98.9	91.1	93.4	99.9	93.9	94.6
	99.5	93.3	93.0	99.6	93.5	92.8	99.6	95.5	94.6



牡丹江	99.2	90.5	92.4	98.4	91.7	93.3	98.8	90.6	92.9
无锡	98.8	91.1	92.6	98.9	90.8	93.0	98.4	89.6	92.1
徐州	98.9	87.8	87.8	99.0	88.6	89.1	98.9	87.6	88.9
扬州	98.4	89.9	92.3	98.8	90.3	91.6	98.3	90.7	92.8
温州	99.0	87.8	90.4	97.8	87.4	90.1	99.0	88.5	90.5
金华	98.5	87.0	90.7	98.2	87.3	90.9	98.3	87.0	91.7
蚌埠	99.7	90.3	92.4	99.4	92.1	93.9	99.8	92.3	94.6
安庆	99.4	90.4	93.3	99.2	89.8	92.1	99.5	89.5	93.0
泉州	98.6	88.8	91.3	98.5	88.0	91.6	98.7	89.8	93.0
九江	98.8	89.9	93.0	98.2	88.6	91.3	99.0	89.6	92.2
赣州	99.9	92.3	95.0	99.8	93.7	95.9	99.6	93.0	95.7
烟台	99.2	89.0	91.5	99.5	89.5	90.6	99.7	90.3	93.0
济宁	99.8	91.1	91.5	99.6	91.6	93.0	99.7	92.9	93.9
洛阳	98.5	91.2	92.6	99.1	91.6	93.0	98.9	91.2	93.4
平顶山	99.5	92.5	93.8	99.2	92.7	93.8	99.6	92.7	94.2
宜昌	99.4	92.9	94.6	99.6	93.2	93.0	98.9	92.4	93.7
襄阳	98.4	89.0	91.7	99.3	88.2	90.5	100.0	91.1	91.7
岳阳	99.7	93.0	94.8	99.3	94.0	95.3	99.1	94.6	95.1
常德	98.2	90.2	93.3	98.3	89.9	93.2	98.0	89.2	92.5
韶关	99.0	91.1	93.8	99.0	93.1	94.6	99.9	93.2	93.9
湛江	99.1	91.2	93.2	99.3	91.2	93.2	98.7	90.6	92.7
惠州	99.2	89.3	93.1	99.5	89.1	92.3	98.1	89.0	93.3

桂林	99.4	94.0	93.6	99.6	93.4	93.8	99.5	92.9	94.0
北海	99.4	93.4	94.7	99.3	93.6	95.1	99.3	93.5	95.3
三亚	97.6	93.0	96.4	98.6	93.6	96.5	98.7	95.2	97.4
泸州	98.5	93.6	94.7	99.0	92.6	95.1	99.0	93.0	95.5
南充	99.1	91.5	94.3	99.3	91.7	95.0	99.2	91.7	94.4
遵义	99.2	95.0	95.3	98.9	94.6	95.9	99.2	93.7	94.9
大理	99.5	91.6	94.4	99.2	92.0	94.2	99.5	91.5	94.2

附注：

1. 调查范围：各城市的市辖区，不包括县。

2. 调查方法：新建商品住宅销售价格调查为全面调查，基础数据采用当地房地产管理部门的网签数据；二手住宅销售价格调查为重点调查和典型调查相结合，基础数据来源于房地产经纪机构或房屋居住服务平台等相关企业上报和调查员实地采价。

3. 价格指数的计算方法详见《房地产价格统计报表制度》。

4. 如某城市当月无成交，则视为价格水平总体无变动。

[https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202410/t20241018\\_1957035.html](https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202410/t20241018_1957035.html)

## 最新省市房地产投资榜：上海第一！天津第二！

许倩 2024-10-31 08:36:31 来源：中房报

综合判断，四季度经济会延续 9 月份已经出现的企稳回升态势，对完成全年经济目标充满信心。

在新一轮科技革命、房地产大变局等多重因素影响下，各大省市经济格局正经历深刻变化。

近期各地发布的前三季度经济数据揭示了这一趋势。六个经济大省中，广东、江苏 GDP 总量分别为 99939.18 亿元、97744.3 亿元，直逼 10 万亿元级体量，对全国经济贡献率超过 20%。

但广东 GDP 增速仅 3.4%，江苏则高达 5.7%，这也使得两者间差距进一步缩小至 2195 亿元，而两者差距最大时接近万亿元。

第三大省山东，继续巩固对浙江领先优势，两者 GDP 分别为 71981 亿元、62618 亿元；河南则反超四川，重回第五大省之位，两者均处于“4 万亿元”量级。

31 个省区市中，18 个省区市经济增速跑赢全国水平（4.8%），其中，西藏（6.2%）、重庆（6%）、甘肃（6%）增速领跑，呈现西部崛起之势。广东、湖南、上海、陕西、江西、云南、广西、天津、吉林、海南，则跑输全国水平，呈现出房地产投资依赖度较高省份，经济承压的态势。

从 31 个省区市 1~9 月房地产开发投资规模来看，排在前三名的是浙江、江苏和广东，投资额均在 8000 亿元以上。

从房地产投资增速来看，仅上海、天津保持正增长，增速分别为 7.8%、1.2%；陕西持平，其他省份全部负增长。作为经济第一大省，广东省房地产开发投资下滑 17.2%，房地产成为制约其经济增长的最大因素之一。

上海、天津为何正增长？

房地产深度调整，对于不同地区的冲击不尽相同。固定资产投资中权重最大的三大块是工业投资、基建投资和房地产开发投资。随着区域楼市分化，各地房地产开发投资增速也出现分化。

今年前三季度，上海 GDP 同比增长 4.7%，不及全国平均增速。但上海固定资产投资同比增长 6.7%，其中，房地产开发投资增长 7.8%，远超全国水平（下降 10.1%）。分区来看，嘉定区房地产投资增长 17%。

从影响房地产投资的几个重要指标看，前三季度，上海市商品房施工面积同比下降 2%，商品房新开工面积下降 6.9%，商品房竣工面积下降 25.3%。商品房销售面积下降 5.9%。这几个指标的表现，并不算好，但却强于大部分城市。

是什么因素推动了上海房地产开发投资的增长？

有分析称，从城市基础设施的提升、高技术产业的发展，到政策支持、制造业和重大项目的推进，再到企业效益改善和设备更新，上海房地产投资增长有其坚实的基础。

在二三线城市地产市场疲软的当下，上海房地产市场作为一个相对稳定且回报率较高的投资领域，吸引了大量民间资本进入。无论是本地企业还是外资企业，都看中了上海房地产市场潜力，纷纷加大投资力度。

机构报告显示，今年前三季度，300 城住宅用地供求面积同比降幅均超 3 成，土地出让金降幅超 4 成，房企拿地仍聚焦上海、杭州等热点城市优质板块。上海前三季度涉宅用地成交 31 宗，总出让金 745 亿元，徐汇斜土街道地块成交楼面价刷新了全国最高单价纪录。

上海豪宅市场销售火爆。前三季度，上海单价 15 万元/平方米以上豪宅，成交套数达到 2004 套，是去年全年的 5.5 倍，比过去 4 年该单价段成交总和还要多出 500 套。

另一个值得关注的城市是天津。前三季度，天津房地产投资额为 938.96 亿元，同比增长 1.2%。尽管增幅较 1~8 月份回落 0.1 个百分点，但在全国 31 个省区市中排名第二。

前三季度，天津新房销售面积仅同比下降 1.4%，省级排名第二，仅次于海南省。其中，9 月份，天津市新房销售 94.5 万平方米，环比增长 37.6%。随着落户和限购的放开，改善性需求和外地购房者成为天津购房主力。

2014 年以来，广东、江苏、浙江三地一直稳居 31 个省区市房地产开发投资规模前三强。但座次上，广东已被后两者超越。

今年前三季度，浙江省房地产开发投资总额为 9559.66 亿元，但同比仍下滑

了 5.3%；排在第二的是江苏，房地产投资额为 8699.24 亿元，同比下滑 9%；广东省排第三，房地产投资额为 8665.38 亿元，同比下滑 17.2%。在三个大省中，广东下滑幅度最大。

是什么拖累了广东经济？

号称实体经济最为发达的广东省，前三季度 GDP 增速仅 3.4%，比全国 4.8% 的增速低 1.4 个百分点。一个重要原因是受房地产拖累，虽然全国房地产市场都在下滑，但广东受到的影响比长三角地区更大。

前三季度，广东省固定资产投资同比下降 3.4%，扣除房地产开发投资之后，增幅为 3.5%。商品房销售面积下降 27.4%。工业投资则增长 9.1%，占全部投资比重达 36.9%。

作为广东省的省会城市，广州前三季度 GDP 增速仅 2%，低于全省平均增速。房地产行业，是造成广州经济增长乏力的因素之一。前三季度，广州房地产开发投资同比下降 10%；商品房销售面积同比下降 10%，不过降幅比上半年收窄 3.3 个百分点。

对比同为一线城市的北京、上海，广州房地产下行态势更为明显。前三季度，北京房地产开发投资下降 4.5%，商品房销售面积同比下降 2.3%；上海房地产开发投资增长 7.8%，商品房销售面积同比下降 5.9%。

按照广州供地计划，2024 年广州将供应 93 宗涉宅地，但在上半年供地中，不断发生地块临时终止出让或不成交，撤牌率达到 83%。9 月份以来，广州已有 11 宗涉宅地延期出让或终止出让。

房地产曾是广州经济增长的重要动力，这里诞生过一批全国知名房企，如时代中国、富力、雅居乐、合景泰富、合生创展等。但如今这些企业正面临困境。

不过，在多部委协同促进房地产市场“止跌回稳”之后，一线城市房地产市场迅速升温回暖。

机构数据监测显示，10 月 1 日~27 日，重点 30 城新房网签约 980 万平方米，环比增长 35%；20 城二手房网签约 10 万套，环比增长 18%，核心城市市场呈现回稳态势。

自 9 月 29 日全面解除限购后，9 月 30 日~10 月 27 日，广州市新建商品住宅网签 8994 套，同比增长 44.3%；环比 9 月全月住宅网签增长 66.9%。国庆节之

后三周，周均网签套数超 2700 套，成交面积较 9 月周均增长 131%。

在系列政策作用下，经过 3 年调整，中国房地产市场已经开始筑底。

国家统计局副局长盛来运表示，中央政治局会议后，一批增量政策加快推出落地，这极大增强了市场主体的信心。政策的合力会增强经济回升的动力。从一些先行指标来看，也能感受到经济企稳回升的态势和积极变化。综合判断，四季度经济会延续 9 月份已经出现的企稳回升态势，对完成全年经济目标充满信心。

房地产投资

<http://www.fangchan.com/news/1/2024-10-31/7257550977052774510.html>

### 三、业务问答

#### 国家统计局副局长就 2024 年前三季度国民经济运行情况答记者问

2024-10-18 16:32 来源：国家统计局网站

总台央视记者：

今年以来我国经济运行总体平稳，但也出现了一些新的问题和新的情况，请问您如何评价前三季度的经济运行以及三季度的表现？谢谢。

盛来运：

感谢您的提问。今年以来，国内外环境复杂多变，外部环境变乱交织，风险挑战增多，国内经济正处在结构调整转型的关键阶段，周期性矛盾和结构性矛盾相互交织，调整的阵痛正在释放。面对经济运行中间出现的新情况、新问题，党中央总揽全局，正视困难，科学决策，及时加强宏观调控，特别是9月下旬，中央政治局重要会议召开，加快推出一揽子增量政策，极大的增强了市场信心，激发了市场活力。总的来看，前三季度，国民经济运行总体平稳、稳中有进，9月份，主要经济指标出现积极变化，推动经济向上向好的积极因素累积增多。从前三季度的数据来看，经济运行有三个突出的特点：

第一，尽管二季度和三季度的增长略有波动，但是从累计看，国民经济运行稳的总基调没有改变。从增长、就业、通胀、国际收支这四大宏观指标来看，前三季度经济运行是总体平稳的。前三季度经济增长4.8%，其中一季度增长5.3%，二季度增长4.7%，三季度增长4.6%。指标波动幅度并不大，而且是在预期目标附近。就业、物价运行也是总体平稳。前三季度，全国城镇调查失业率为5.1%，上半年也是5.1%。其中，二季度是5.0%，三季度是5.2%，调查失业率总体比较稳定。前三季度，居民消费价格指数平均上涨0.3%，一季度是同比持平，二季度上涨0.3%，三季度上涨0.5%。另外，国际收支基本平衡。今年的外贸形势总体好于预期，前三季度，出口增长6.2%，而且外汇储备又重新回到3.3万亿美元。所以从增长、就业、通胀、国际收支这四大宏观指标判断，前三季度经济运行总体平稳，稳定运行的总基调没有变。

第二，高质量发展扎实推进的大趋势没有变。我们现在正处在转型升级的关

键阶段，主要任务就是要推动发展方式转型，推动经济向高质量发展迈进。各地区各部门完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚定不移推动经济高质量发展，创新、协调、绿色、开放、共享这五个方面维度的发展都继续取得新的成绩。从创新发展上来讲，前三季度，规模以上高技术制造业增加值同比增长 9.1%，比规模以上工业平均增速高 3.3 个百分点。从协调发展上来看，无论是产业结构、需求结构，还是区域结构，都继续在优化。制造业增加值占规模以上增加值的比重在继续提升。从需求结构来看，高技术产业投资占比在继续提高。从绿色发展上来讲，以新能源汽车、锂电池、光伏等“新三样”为代表的绿色产品产量继续保持两位数的高增长。风电、核电、光伏发电等生产和消费都保持比较快的增长速度。从开放发展上来讲，各地坚定不移推进高水平对外开放，而且出口在国际形势复杂多变的情况下，能够保持 6.2% 的增长，对共建“一带一路”国家的进出口增速还要高于平均增速。从共享发展上来讲，居民收入前三季度实际增速略高于 GDP 增速，而且民生保障有力有效，粮食安全、能源保供取得新的成效，今年粮食生产继续取得新的丰收。从这几个维度我们看到，中国经济在保持量的合理增长的前提下，经济发展的结构在优化，质量在提升，高质量发展稳中有进的大趋势没有变。

第三，9 月份国民经济出现积极变化，多数指标边际改善，经济运行呈现出筑底企稳态势。在一系列政策效应的作用下，尤其是在 9 月下旬中央政治局重要会议召开以后，一揽子增量政策加快推出，这些政策极大增强了市场信心，改善了预期，增强了市场活力。从 9 月份的主要指标数据来看，经济运行出现积极的变化。首先从生产来看，无论是工业生产还是服务业生产，都是在边际改善。规模以上工业增加值 9 月份同比增长 5.4%，比 8 月份回升 0.9 个百分点，这是在工业增速下滑 4 个月以后首次止跌回升。服务业生产指数增长 5.1%，比 8 月份提升 0.5 个百分点。另外，从需求来看，社会消费品零售总额 9 月份增长 3.2%，比 8 月份提升 1.1 个百分点。1—9 月份，固定资产投资同比增长 3.4%，与 1—8 月份持平，是在固定资产投资增速连续多个月下滑以后首次止跌回稳。另外，从市场预期看，在积极的边际改善。9 月份，制造业采购经理指数（PMI）是 49.8%，比 8 月份提升 0.7 个百分点。其中，生产指数是 51.2%，提升 1.4 个百分点。我们还对 10 万家大型企业进行了经营调查，其中预期四季度经营状况乐观的规模



以上工业企业占比环比提升 1.3 个百分点，同比提升 0.9 个百分点。所以这些情况反映了市场预期在积极改善。另外，9 月份还有一个积极的变化，股市和房地产市场活力在增强。8 月份沪深股市股票成交量是下降 15.3%，而 9 月份大幅增长，成交量增长 32.7%。房地产市场交易在趋于活跃，销售面积、销售金额虽然还是在调整，但是累计降幅在收窄。国庆期间，大家也看到了网上的报道，居民看房量以及房地产的成交量都是在明显回升，所以市场活跃度在提升。

从以上这几个层面，我们判断，9 月份宏观经济运行出现积极的变化，呈现筑底企稳态势。当然我们也清醒地认识到，目前这些变化还是初步的，经济回升向好的基础还不牢固。下一阶段要认真贯彻落实好党中央决策部署，加快落实一揽子的增量政策和已经出台的存量政策，形成政策合力，巩固经济出现的企稳回升态势，持续推动经济向上、结构向优、发展向好。谢谢。

红星新闻记者：

今年以来，“两新”政策、调整优化房地产政策，还有发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债等一系列宏观调控举措出台，请问这些举措现在效果如何？谢谢。

盛来运：

谢谢您的提问。针对今年经济运行出现的新的情况和问题，党中央科学决策，及时出台了一系列支持经济稳定运行的政策措施，其中包括您刚才所谈到的大规模设备更新和消费品以旧换新、调整优化房地产等政策，还有发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债等一系列政策举措。尤其是 9 月下旬中央加力出台一揽子增量政策，这些政策有力增强了市场信心。有些政策已经落地，政策效果在逐步显现；有些政策还在加快推出，政策效果的显现还有一个过程。

从前三季度已经出台的政策来看，政策效果比较明显。这里面有几组数据，我给大家通报一下，我把它概括成“五个有效”。

一是政策有效释放了内需潜力。从消费来看，在消费品以旧换新政策的作用下，前三季度，限额以上单位家用电器和音像器材类零售额同比增长 4.4%，其中 9 月份涉及以旧换新政策的汽车、家电、办公用品、家居等产品的零售表现更为明显。有关部门 7 月份印发了《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》，安排 3000 亿元左右超长期特别国债支持“两新”政策的落实，

各地也加快出台了一些细则，这些政策对 9 月份的消费产生了积极的推动作用。9 月份，汽车类零售额增长 0.4%，这是在汽车零售已经连续几个月下降，8 月份下降 7.3% 的情况下，实现 9 月转正。家用电器和音像器材类商品 9 月份当月零售额增长 20.5%，比 8 月份大幅加快 17.1 个百分点。文化办公用品类商品零售额 9 月份当月增长 10%，上个月为下降 1.9%。家具类 9 月份零售额增速也是由负转正。从这几个方面的情况来看，“两新”政策对消费产生了积极作用，对投资也产生了积极的示范性作用。前三季度，设备工器具购置投资同比增长 16.4%，比全部投资快 13 个百分点，拉动全部投资增长 2.1 个百分点，贡献率超过 60%。

二是有效促进了相关产业和产品的生产。这是从生产端来看“两新”的政策效应。我也给大家通报几个数据：前三季度，船舶及相关装置制造、广播电视设备制造、通信设备制造增加值同比增长 20.5%、19.8%、12.9%，这三个行业受大规模设备更新带动增长都比较快。食品制造机械、农产品加工专用设备、包装专用设备产品产量分别增长 38.1%、34.6%、11.8%。前三季度，新能源汽车产量增长 33.8%，相关充电桩产量增长 57.2%，家用电冰箱、空调、智能电视等产品也实现了较快增长。

三是有效推动了经济企稳回升。这是一个自然的结果，因为生产端和需求端都有积极的变化，工业、服务业、投资和零售等主要指标都有积极变化，9 月份多项生产需求指标边际改善，经济呈现筑底企稳态势。

四是有效改善了市场预期。宏观政策持续加力，有效提振了市场信心，企业对四季度经营状况看好。9 月份制造业 PMI 比上月上升 0.7 个百分点，生产指数上升 1.4 个百分点，一些重点监测的企业经营状况，无论是传统行业还是新兴行业，景气度都有明显提升。

五是有效提振了市场活跃度。从金融市场看，股票市场和房地产市场都出现反弹，股市明显反弹，房地产市场成交量趋于活跃。

从这五个维度看，中央出台的一系列稳定增长、稳定房地产市场、稳定市场预期的政策和增量政策，正在发挥积极的作用。有些政策还要有个落实的过程，希望各地抓紧出台相应的细则，加力落实中央已经出台的各项政策措施，使这些政策能够释放出更大的潜能，巩固经济企稳回升的态势。谢谢。

香港南华早报记者：

我的问题关于房地产的，您能不能进一步说一下当前房地产行业的情况，根据最新的数据，“5·17”新政以来，房地产行业有没有改善？最近又出台了哪些新的政策，请问您怎么看待下一步的走势？谢谢。

盛来运：

感谢您的提问。房地产市场这两年持续在调整，所以为了稳定房地产市场，中央以及各地近两年推出了一系列稳定房地产市场、促进房地产市场健康发展的政策措施，包括你刚才提到的“5·17”房地产新政，以及9月份以来，相关部门在中央政治局会议以后推出的一系列的促进房地产止跌回稳的政策措施。昨天我也注意到，国务院新闻办召开发布会，多个部门全面释放了房地产政策的含义、举措、效果，这些政策措施在推动房地产市场企稳方面正在发挥积极的作用，增强了房地产市场的信心。

从统计数据来看，前三季度，房地产政策对推动房地产止跌回稳发挥了积极的作用。刚才我也给大家通报了几组数据，从房地产开发投资来看，尽管1—9月份还是同比下降10.1%，但是降幅比1—8月份略有收窄，这就是一个积极的信号。房地产无论是销售面积还是销售金额，尽管也还在调整，但是降幅收窄，新建商品房销售面积降幅跟上半年比收窄了1.9个百分点，而且是连续4个月收窄，销售金额是连续5个月在收窄。另外，相关部门支持房地产企业增强流动性，因此房地产开发企业本年到位资金1—9月份降幅也是在收窄，跟上半年相比收窄了2.6个百分点，连续6个月降幅收窄。所以从这些情况来看，我们感受到房地产的相关政策效应正在逐步释放，而且正在推动房地产向止跌回稳的方向迈进。

随着一揽子的房地产政策推出和落实，我们对后期房地产市场持乐观态度。大家昨天从发布会上已经了解到，这次房地产止跌回稳的一揽子政策力度还是非常大的，而且涉及多个部门多个层面，落实到位一定会有积极的作用。从近期房地产的从业者预期变化看，还有“十一”黄金周实际成交的情况来看，我们有理由对后续房地产的走势抱乐观态度。我们最近对70个大中城市房地产开发企业和中介机构进行了专门调查，预期未来半年新建商品住宅和二手住宅销售价格保持稳定或上涨的受访从业人员占比分别为58.3%和45.4%，分别比上月提高10.0个和6.5个百分点，信心的提升效果是非常明显的。

另外，大家已经注意到，国庆“十一”黄金周房地产形势的变化，一些房地

产楼盘的到访量、成交量都有明显的改善。其中我注意到有些市场机构有个不完整的统计，“十一”黄金周期间新房成交面积增长了 102%，二手房成交面积增长了 205%，这个变化都是非常明显的。所以我们有理由相信，房地产市场会出现积极的变化。谢谢。

第一财经记者：

我们也看到最近一段时间出台了新的宏观政策，四季度的经济表现会怎么样呢？另外，现在到年底还有两个多月的时间，全年 GDP 增速能否达到 5%左右的目标？谢谢。

盛来运：

感谢您的提问。大家对四季度经济走势很关注。从前三季度的经济运行情况，以及增量政策的实施效果情况来看，我们认为，推动经济企稳回升的有利条件在增加，实现 5%左右预期目标的信心在增强。

第一，前三季度 GDP 增长 4.8%，为实现全年目标打下了坚实的基础。前三季度 4.8%的增速是来之不易的。今年以来，宏观环境复杂多变，尤其是外部压力在持续增大，内部又处在结构调整的关键期，结构调整的阵痛在持续释放。但是中国经济顶住了压力，经济运行保持平稳运行态势。这充分证明，中国经济具有强大的韧性和潜力，这是经济未来持续回升的基础。

第二，9 月份经济运行出现积极变化，这增强了我们发展的信心。尤其是中央政治局会议后，一批增量政策加快推出落地，这极大增强了市场主体的信心。只要有信心了，企业就愿意去投资，消费者就愿意去消费。

第三，政策的合力会增强经济回升的动力。一系列政策无论是对投资、对消费、对产业的发展，都会产生积极的效应。政策还有很大的空间，而且已出台政策的含金量也非常高，各地正在抓紧落实政策，使之尽快转成实物工作量，将会极大增强经济发展的动力。另外我们也注意到，中央这次出台的一揽子增量政策，除了总量政策以外，还有一些政策是有利于推动结构优化，有利于推动新质生产力发展的。同时，党的二十届三中全会以后出台的一系列改革方案也正在落地。所以总量政策、产业政策和结构性的改革政策，会相互配合产生合力。

第四，从一些先行指标来看，也能感受到经济企稳回升的态势和积极变化。比如从 10 月上旬一些生产资料价格的变化，包括“十一”黄金周的消费情况来

看，都预示着四季度经济企稳回升是个大概率事件。价格往往是经济运行很重要的一个先行指标，尤其是生产资料价格，10 月上旬与 9 月下旬相比，监测的 50 种重要生产资料价格有 33 种上涨、3 种持平，只有 14 种下降；而 9 月中旬与 9 月上旬相比，只有 18 种上涨，2 种持平，30 种下降。价格回升有利于企业经营状况的改善。比如钢材价格、化工产品的价格，都出现了企稳回升的积极变化。

“十一”黄金周的数据显示了中国消费的潜力，假期出行的人数在增加，文化和旅游部统计数据显示，“十一”黄金周 7 天，国内出游人数按可比口径同比增长 5.9%，出游花费增长 6.3%，出行人数比 2019 年同期增长 7.9%。

基于以上这几个方面，我们综合判断，四季度经济会延续 9 月份已经出现的企稳回升态势，我们对完成全年目标充满信心。谢谢。

每日经济新闻记者：

我们注意到，9 月份的 CPI 同比涨幅比 8 月份回落，请问这背后有哪些因素？另外国家统计局如何看待当前的物价水平？对于下一阶段走势有什么预测？谢谢。

盛来运：

谢谢您的提问。9 月份居民消费价格指数同比上涨 0.4%，环比持平。同比涨幅比上个月回落 0.2 个百分点，价格回落主要有三方面的原因：一是食品价格环比涨幅回落。8 月份高温天气、台风、暴雨这些极端恶劣天气影响了蔬菜等食品的供应，8 月份食品价格环比上涨 3.4%，9 月份环比涨幅回落 2.6 个百分点。二是暑期结束后，一些服务类价格，包括机票、旅行费用这些价格在回落，带动了服务价格对 CPI 影响程度降低。三是跟石油价格下降有关，受国际原油价格回落的影响，国内成品油价格在走低。所以，由于这三方面的原因，9 月份当月 CPI 涨幅比 8 月份有所回落。

实际上，观察我们国家 CPI 走势，还有工业品价格走势，我们国家的价格形势还是比较复杂的，比较充分地反映了我们国家地域广阔、产业层次比较多、结构变化差异比较大的特点。总体上来讲，前三季度价格走势呈现出低位运行、温和上升和分化明显这三个特点。

第一个特点，低位运行。无论 CPI 还是 PPI，总体的涨幅都还是偏低的。CPI 今年从一季度以后，各月同比涨幅基本上都维持在 0.3 到 0.6 之间，前三季度

CPI 同比上涨 0.3%，工业生产者出厂价格 PPI 还在下降。从这个角度来讲，也反映了国内市场供过于求的矛盾还是比较突出。

第二个特点，温和回升。随着经济恢复发展，稳定经济运行的政策持续落地，社会总需求持续上升，带动整个价格温和上升。居民消费价格指数 CPI 一季度同比持平，二季度上涨 0.3%，三季度上涨 0.5%，逐季走高。PPI 降幅总体在收窄，一季度 PPI 下降 2.7%，二季度下降 1.6%，三季度下降 1.8%，充分说明经济还是在恢复向好。

第三个特点，价格走势在分化。CPI 季度同比涨幅在持续回升，PPI 虽然降幅收窄，但是还在下降。这就说明，当前价格形势比较复杂。价格运行有非常强的阶段性和结构性特点。比如工业生产者出厂价格 PPI，它的下降不仅仅是因为需求不足，我们也从结构上分析了原因。一部分是由于输入性的压力，世界原油价格下滑，世界矿业产品价格下滑，所以进口这些产品会带来国内相关产业价格下行。另外，跟房地产相关的一些钢铁、水泥、建材价格下行，因为房地产行业在调整，而且有些需求不可能回到以前的水平，因为需求转移以及传统产业去产能，所以呈现结构性的变化。

从下一阶段来讲，我们总的判断，价格走势仍然会延续前三季度低位运行、温和回升、PPI 降幅收窄的态势。因为经济还会继续回升，总需求会继续向上，尤其是一揽子增量政策加力推出以后，会带动相关产品和产业价格的上行。还有，居民消费价格指数 CPI 与季节有关，到了冬季以后，一些食品的供应受到影响，而且需求是增加的，像猪肉到了冬天以后，尤其是元旦、春节临近，消费量也会提升，所以有一些季节性的变化。再加上去年翘尾因素的减弱、归零，总的来看，居民消费价格和工业生产者出厂价格指数四季度还会温和回升或降幅收窄。谢谢。

南方日报记者：

今年的毕业季已过，从就业数据来看，如何评价我国的就业市场的表现？未来还有哪些政策举措来推动高质量就业？谢谢。

盛来运：

感谢您的提问。就业问题大家也很关心，因为它直接影响大家的收入和消费。党中央高度重视就业问题。今年以来，相关部门推出了不少稳定就业尤其是解决大学生就业的政策，前不久还专门下发了一个推动就业高质量发展的文件，各地

也在加快落实。从我们的统计数据来看，有两个特点比较明显。

第一，就业总量虽然有压力，但是就业形势总体稳定。前三季度城镇调查失业率是 5.1%，一季度是 5.2%，二季度是 5.0%、三季度是 5.2%，总体是比较平稳的。三季度比二季度高一点，主要是受 7 月份、8 月份大学生毕业季的季节性影响，但是总体上是稳定的。为什么我们国家就业形势总体是稳定的？除我刚才讲的各级党委政府高度重视就业，就业政策力度比较大以外，还有我们的制度优势以及基本面的影响。从基本面的因素来讲，我觉得有三个方面的因素支撑着我们国家就业总体稳定。

一是经济在持续增长。三季度 GDP 同比增长 4.6%，去年三季度增长 4.9%，同比虽然增速回落，但是创造 GDP 的增量是在扩大的。比如说我们今年三季度 GDP 的总量比去年三季度还是多了 12934 亿元。要创造这么多 GDP 财富，对劳动力总的需求量没有下降，而且还是增加的，这是个基本因素。

二是跟结构转型有关。党的十八大以来，我们国家的经济结构在不断转型，其中有一个变化，就是服务业占 GDP 比重在持续提升。从 2015 年开始服务业占比都超过 50%，去年在 55% 左右，今年第三季度服务业占 GDP 比重是 54.4%，比去年三季度提升了 0.4 个百分点。服务业的发展会增强就业的弹性，因为服务业大多是劳动密集型产业，吸纳就业能力比较强。

三是跟人口结构变动有关。党的十八大以来，中国的人口结构有新的变化，其中一个变化是 16—59 岁劳动年龄人口数量在减少。从 2013 年到去年，这十几年中间，平均每年 16—59 岁劳动力资源数量净减少 500—600 万左右，去年净减少约一千万人，这样来讲，会影响总体的劳动力市场的供求关系。所以需求在增加，供给在下降，这样来讲，总量的就业形势就相对比较稳定。从今后的情况来看，这种状况我觉得还是会继续发挥作用。所以就业总量虽然有压力，但是保持总体稳定的支撑基础是扎实的。

另外一个问题是就业结构性矛盾比较突出。一方面是青年就业压力比较大，失业率还偏高，另一方面，制造业存在招工难的问题，尤其是一些制造业一线的技工还是供不应求。所以，结构性矛盾是劳动力市场一个很重要的特点。未来要推进充分就业、推动就业高质量发展，既要发挥优势，继续推动经济稳定发展，创造更多的就业岗位，同时也要重视结构性问题，要在发展中逐步解决，最终实

现充分就业和推动就业高质量发展。谢谢。

CNBC 记者：

我想知道以旧换新政策在多大程度上促进了零售销售？

盛来运：

感谢您的提问。实际上，以旧换新政策的效应，刚才我已经谈到了一些，这里你专门提到了零售，它确实是反映消费市场变化的一个重要的方面。从统计数据情况来看，以旧换新政策效果还是比较明显的。首先是社会消费品零售总额 9 月份增长 3.2%，比 8 月份回升 1.1 个百分点，前三季度是增长 3.3%。这其中，以旧换新政策发挥了重要作用，尤其是 9 月份。我刚才也谈到，7 月份中央出台了一个加力支持“两新”的政策，8 月份、9 月份各地加快落实，9 月份政策效应发挥更为明显。9 月份有几个数据我再强调一下，以旧换新从零售端受益比较大的还是汽车销售、家电销售、办公用品销售和家居销售。我们开展的重点调查显示，汽车销售和家电销售受益面比较大，60%左右的重点零售企业都是享受到这个政策的好处；家居类企业要小一点，政策受益面不到 20%。但是从已经受益的企业情况来看，零售增长速度都较快，像家电类的受益企业零售额 9 月份增长超过 30%。另外，9 月份限上单位汽车类商品零售额增长 0.4%，由负转正；家用电器和音像器材类今年以来首次实现 20%以上的高增长，而且其中智能家电增速超过 30%，文化办公用品类增长 10%，家具类由负转正。仅这四类受益比较大的商品零售来看，初步测算，能拉动限上单位消费品零售额增长 1.2 个百分点。所以，从政策的效果来看还是比较明显的。我们希望以后相关的一揽子政策还是要加快落实，只要落实了，就会有效果。谢谢。

经济日报记者：

党中央要求加快培育和形成新质生产力，请问前三季度新质生产力的发展情况如何？谢谢。

盛来运：

感谢您的提问。发展新质生产力是推动高质量发展的内在要求和重要着力点，所以各级党委政府都非常重视，坚决贯彻落实党中央决策部署，因地制宜发展新质生产力。从我们的统计数据来看，这方面效果也是比较明显的，新质生产力在加快形成。



首先，从创新投入角度来看，投入在继续增加。去年我国研发投入 R&D 经费的总量首次超过 3.3 万亿元人民币，居世界第二，对推动高科技产业、推动创新发挥了重要作用。今年世界知识产权组织报告显示，我国的创新指数排位又升了 1 位，是第 11 位。另外，从高新技术产业的投入来看，高技术产业投资前三季度同比增长 10%。大家知道，前三季度固定资产投资增长 3.4%，所以高技术产业投资要高 6.6 个百分点，而且高技术产业投资对全部固定资产投资增长的贡献率达到 27.1%。

第二，创新成果在不断涌现。今年前 8 个月，知识产权相关部门有个数据，发明专利授权量同比增长 20% 以上，量子计算机上线、航天飞行、一些大国重器、一些重大成果在不断涌现。

第三，新产业在加快发展。规模以上高技术制造业增加值前三季度同比增长 9.1%，比规模以上工业增速高 3.3 个百分点。信息传输、软件和信息技术服务业增加值前三季度增长 11.3%，也是明显高于服务业的增速。数字经济加快推进，数字产品制造业增加值较快增长。

第四，新业态、新模式在加快形成、加快拓展。网上零售额这种新业态继续保持较高增速，实物商品网上零售额前三季度增长 7.9%，网上零售额中的即时零售、直播带货，都保持较高的增长速度。

基于以上情况，新质生产力在加快培育、加快形成。这是个量变到质变的过程，我们国家的经济转型和高质量发展最终要靠科技支撑，要靠新质生产力加快形成。党的二十届三中全会明确提出，健全因地制宜发展新质生产力体制机制。这次一揽子增量政策中间，也有相当一部分政策是有利于推动新质生产力发展的。所以我们相信，随着增量政策落地以及改革政策落实到位，中国的新质生产力发展具有较大的空间。谢谢。

新京报记者：

我们注意到，9 月份工业增加值的增速是在连续下滑 4 个月以后首次止跌回升，所以想请问盛局长，您如何看待当前工业的表现？对于下阶段的走势有何预判？谢谢。

盛来运：

谢谢您的提问。工业是今年经济运行中间的一个亮点，大家可能从数据已经

看出来，今年前三季度 GDP 增长 4.8%，而工业前三季度增长 5.8%，工业增速比 GDP 增速高 1 个百分点，对前三季度经济稳定增长发挥了重要支撑作用，贡献率接近 4 成。前三季度工业表现为什么这么好、成为经济中的一个亮点？

第一个原因，我们国家工业基础比较扎实。我们国家是联合国公布的 500 多个工业门类中间唯一一个齐全的、所有门类都有的国家，产业配套能力比较强、韧性比较大、回旋余地比较大。所以尽管我国工业遇到了来自于外部的冲击和内部结构调整的压力，但是工业仍然显示了较强的韧性。

第二个原因，今年工业表现比较好跟出口的支撑也有关系。今年前三季度，工业出口交货值增长 4.1%，全口径货物出口增长 6.2%，这些出口产品既显示了我国的加工能力，也体现了出口对工业发展发挥了重要支撑作用。

第三个原因，就是新动力的成长，以及刚才我谈到新质生产力的发展，这也是重要的支撑。这些年来，尤其是党的十八大以来，我国加力推进工业结构调整和转型升级，推动工业领域新质生产力发展。从我们的数据来看，这几年工业高端化、智能化、绿色化的方向和趋势明显，刚才谈到近几年高技术产业增加值比规模以上工业平均增速高 3 到 4 个百分点。另外我们的数字经济产业，包括我们具有竞争优势的新能源相关行业，都保持较快的增长速度，这对工业的稳定发展也提供了强大动力。

还有一个很重要的原因，刚才我也谈到了，跟“两重”“两新”政策落实也非常有关。前面我向大家通报了政策的效应，新能源车受益比较大，前三季度新能源汽车产量同比增长 33.8%，相关的一些制造业，比如金属冶炼设备、数控锻压设备等产品产量都保持两位数增长。

这四方面的原因，推动了今年工业经济表现比较好，对整个经济稳定运行发挥了重要作用。从后一个阶段来讲，虽然当前工业发展也面临一些压力，比如工业产品价格持续下行、企业利润有待提升、工业产能利用率有待提高，还有一些传统产业要加快调整转型升级，这些结构性问题要在改革中、转型中去化解。

但从大的趋势来看，工业还会继续保持稳定发展势头。因为刚才我谈到的这几个支撑因素都存在，而且像新动力、经济转型，这些内生的动力还会增强，尤其是四季度随着一揽子政策落地落实，中国工业经济会继续保持稳定发展的态势，质量和效益都会得到提升。谢谢。

[https://www.gov.cn/zhengce/202410/content\\_6981390.htm](https://www.gov.cn/zhengce/202410/content_6981390.htm)

上海海博地产

## 学习《决定》每日问答 | 如何理解加快构建房地产发展新模式

2024-10-22 11:21 来源： 新华社

新华社北京 10 月 22 日电 《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》提出：“加快构建房地产发展新模式。”这是适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，着眼于破解房地产发展难题和防范风险、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。

我国现行房地产发展模式是在 20 世纪 90 年代住房短缺的历史背景下逐步形成的。针对城镇住房严重短缺的实际，通过改革住房分配制度，出台土地、财税、金融等一系列支持政策，我国实现了从福利分房到主要通过市场解决住房问题的重大转变，房地产市场快速发展，住房供应规模快速增加，城镇人均住房建筑面积大幅增长，人民居住条件显著改善，住房“有没有”问题基本解决。推进各类保障性住房和棚改安置住房建设，建成了世界上最大的住房保障体系。房地产业及相关产业的发展，对保障和改善民生、支撑我国经济社会发展发挥了重要作用。同时在房地产市场快速扩张时期，也存在一些资金过度向房地产集中，部分房企“高负债、高杠杆、高周转”等问题。

近年来，随着经济社会持续发展以及新型城镇化深入推进，我国房地产市场供求关系发生重大变化，住房发展的主要矛盾已从总量短缺转为总量基本平衡、结构性供给不足，商品房交易结构中二手房占比提高、存量市场权重加大，城市间房地产市场进一步分化。从供给结构看，保障性住房供给相对不足，大城市房价高，新市民、青年人住房负担较重。从居民需求看，总体上从“有没有”向“好不好”转变，改善性住房需求增加，对提升居住品质的愿望更为强烈。从经营方式看，“高负债、高杠杆、高周转”模式存在风险隐患，亟须转型。从服务经济发展看，房地产对宏观经济的贡献方式从增量拉动为主转向存量带动为主，房地产业作为服务业的特征更加明显。这些都需要改变现行房地产发展模式，建立新的发展模式。

加快构建房地产发展新模式，总体思路是以满足刚性和改善性需求为重点，按照政府保基本、市场满足多样化需求的原则，深化供给结构、经营方式、调控政策、监管机制等改革，加快构建租购并举的住房制度，实现房地产市场平稳、

健康、高质量发展。

加快构建房地产发展新模式，要进一步深化重点领域改革。一是优化和完善供应体系。加大保障性住房建设和供给力度，提高保障性住房占住房总量的比例，提升保障性住房的质量品质及适配性，更好满足工薪群体刚性住房需求，推进解决好大城市新市民、青年人、农民工等群体住房困难问题。支持城乡居民多样化改善性住房需求，鼓励房地产企业提高住房建设标准、加强智能科技应用、提升物业服务水平。持续推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造。二是转变运营方式。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度，有力有序推行商品房现房销售，加强预售资金监管、严格预售门槛。引导房地产企业逐步形成适度杠杆比例、合理负债水平和正常周转速度的发展机制。三是完善调控政策。完善城市规划、建设、治理体制机制。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。加强住房与土地、金融资源联动，根据住房需求科学安排土地供应、配置金融资源，实现以人定房、以房定地、以房定钱，保持市场供需平衡、结构合理，防止大起大落。完善房地产税收制度。四是强化安全监管。从我国存量房屋规模大，一些房屋建成时间长、存在安全隐患的实际出发，研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度，形成房屋安全长效机制。

[https://www.gov.cn/zhengce/202410/content\\_6982001.htm](https://www.gov.cn/zhengce/202410/content_6982001.htm)

## 国务院新闻办就促进房地产市场平稳健康发展有关情况举行发布会

2024-10-17 20:15 来源： 国务院新闻办网站

国务院新闻办公室于 2024 年 10 月 17 日（星期四）上午 10 时举行新闻发布会，请住房和城乡建设部部长倪虹、财政部部长助理宋其超、自然资源部副部长刘国洪、中国人民银行副行长陶玲、金融监管总局副局长肖远企介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况，并答记者问。

国务院新闻办新闻局局长、新闻发言人 寿小丽：

女士们、先生们，大家上午好！欢迎出席国务院新闻办新闻发布会。今天我们邀请到住房和城乡建设部部长倪虹先生，请他向大家介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况，并回答大家关心的问题。出席今天新闻发布会的还有，财政部部长助理宋其超先生，自然资源部副部长刘国洪先生，中国人民银行副行长陶玲女士，金融监管总局副局长肖远企先生。

下面，我们首先请倪虹先生作介绍。

住房和城乡建设部部长 倪虹：

女士们、先生们，媒体朋友们，大家上午好！很高兴能和大家见面，来介绍房地产有关情况，并与财政部、自然资源部、人民银行、金融监管总局的同志们一起来回答大家的问题。首先，我还是要对大家关心支持房地产工作表示衷心感谢！

党中央高度重视房地产市场平稳健康发展。9 月 26 日，中央政治局会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，严控增量、优化存量、提高质量。要回应群众关切，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。9 月 29 日，国务院召开常务会议，研究部署具体落实工作。

住房和城乡建设部会同财政部、自然资源部、人民银行、金融监管总局等部门，指导各地迅速行动，抓存量政策落实，抓增量政策出台，打出一套“组合拳”，推动市场止跌回稳。

“组合拳”怎么打？概括起来，就是四个取消、四个降低、两个增加。

四个取消，就是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，就是降低住房公积金贷款利率，大家都知道，降了 0.25 个百分点；降低住房贷款的首付比例，统一一套、二套房贷最低首付比例到 15%；降低存量贷款利率；降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。通过落实这些已出台的政策，降低居民购房成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求。

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。城中村安全隐患多、居住环境差，群众改造意愿迫切。据有关调查，仅在全国 35 个大城市，需要改造的城中村就有 170 万套，那么从全国其他城市来看，这个量还会很大，也可以说，其他城市也有改造的需求。全国城市需要改造的危旧房，我们也做了一个调查，有 50 万套。这次提出的新增实施 100 万套，主要是对条件比较成熟、通过加大政策支持力度可以提前干的项目，我们就可以提前干、抓紧干。这次主要采取货币化安置的方式，更有利于群众根据自己的意愿和需要来选择合适的房子，减少或者不用在外过渡，能够直接搬入新居。同时，也有利于消化存量商品房。二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿。城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都争取纳入“白名单”，应进尽进、应贷尽贷，满足项目合理融资需求。

可以说，相关政策发布以来，政策效果已经开始显现，房地产开发投资、新建商品房销售等主要指标降幅继续收窄，特别是 9 月底以来，一手房的看房量、到访量、签约量明显增加，二手房的交易量持续上升，市场出现了积极变化。

有媒体报道，多地房地产政策支持力度加码，一线城市楼市全线回暖。下一步，我们将会同有关部门，坚决贯彻党中央、国务院决策部署，一项一项抓落实，把政策效应充分释放出来，更多惠及人民群众。

下面，我愿意和大家一起回答媒体朋友们的问题。谢谢。

寿小丽：

谢谢倪部长的介绍。下面进入提问环节，请大家举手提问。

21 世纪经济报道记者：

据我们了解，城市房地产融资协调机制建立以来，在支持房地产项目融资、保障房屋建成交付方面发挥了很大的作用。前不久中央政治局会议提出要加大“白名单”项目贷款投放力度。请问下一步金融监管总局将采取哪些具体举措来推进这项工作？谢谢。

金融监管总局副局长 肖远企：

非常感谢您的提问，也非常感谢您关心这项工作。党中央、国务院对房地产工作高度重视，作出了一系列重要的决策部署。今年年初以来，我们跟住建部门一起指导建立了城市房地产融资协调机制，把合规房地产项目都纳入“白名单”，推动金融机构增强对房地产“白名单”项目融资的支持力度。

9月26日，您刚才也提到，中央政治局会议要求，要加大“白名单”项目贷款投放力度。我们目前正在按照中央政治局会议的精神，抓好贯彻落实。我们主要有这几个方面：

第一，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”和城市融资协调机制已经建立了半年多时间，经过各方的努力，现在已经有很好的经验和做法。在政府协调推动、金融融资支持和司法执行保障等方面，都探索了一系列比较完整的制度体系。纳入“白名单”以后，对房地产项目的管理更加规范，融资也更加便利快速，对于项目的建成和交付、对于保障购房人的合法权益发挥了非常重要的作用。我给大家介绍一个例子，在广东珠海有个住宅项目，前期已经出售了部分房屋，后来因为种种原因，这个项目处于停工状态。城市融资协调机制建成以后，省级、市级等好几个层级都建立了相应的融资协调机制，在协调机制的协调和推动下，使得这个项目符合纳入“白名单”的条件标准，最终推动这个项目纳入了“白名单”，然后某一家国有大行对这个项目新增了贷款6亿元，这个项目很快就复工建成，而且相应的配套设施也同步建成，项目很快就成为珠海的一个畅销楼盘。很多人看到项目建成，而且配套设施都非常好，就来买这个项目的房子。

目前，我们经过认真研究，把商品住房的房地产开发贷款项目全部纳入“白名单”的条件已经具备，今后符合“白名单”标准条件的房地产项目，均应该按照“白名单”管理，做到“应进尽进”。在具体流程上采取审核与备案两种形式。在审核方面，按照目前城市融资协调机制对“白名单”项目的流程继续发挥作用，继续保留，同时房地产项目公司也可以跟银行一起商量，银行按照授信标准，对房地产项目进行融资，通过“白名单”机制进行备案，纳入“白名单”管理。我刚才讲了，纳入“白名单”以后项目管理更规范，融资也更快捷更便利，有利于房屋建成，有利于保障各方合法权益。



第二是进入“白名单”的项目，商业银行要做到“应贷尽贷”。我们已经指导各家银行在现有工作专班机制基础上，进一步加大力度，逐项目落实贷款投放进度，适度下放审批权限，提高审批和放款效率，按照项目建设进度，及时发放贷款。各城市协调机制也要积极协调相关各方，加大问题项目的修复力度，落实贷款发放条件，配合金融机构做好贷款的审核和发放。原则上，如果有关条件和要求没有发生变化，对于进入“白名单”的项目，银行就应做到“应贷尽贷”。

第三是优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”。目前大家都知道，商业银行是按照项目建设进度分批将贷款资金拨付给房地产项目公司，并且直接受托支付给材料商、施工方等上下游企业。今后，商业银行可以在与房地产项目公司协调一致的前提之下，根据房地产项目公司提供的用款计划，将全部贷款提前发放至房地产项目公司开立的项目资金监管账户，后续依据实际用款申请，从监管账户受托支付到用款对象，把资金拨付的时间提前，只要授信审批通过后，就可以把全部贷款发放到房地产项目公司的资金监管账户。这样做的好处就是贷款资金可以快速及早发放到房地产“白名单”项目公司的账户上，可以提早把钱支付给上下游企业，比如水泥、钢材这些上游企业，还有施工建筑企业等，这样就能够确保房地产项目、住房项目及早甚至提前开工建设。同时，因为这些贷款资金是进入了房地产项目公司的项目资金监管账户，专款专用，封闭管理，就不会被项目公司挪用，贷款资金就是用来建这个项目和它的配套设施的，将全部用于项目建成交付，这样有利于保障购房人的合法权益。

跟大家通报一个数据，截至 10 月 16 日，我们统计，“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。为做好房地产项目融资，保障房屋建成交付，我们还会进一步优化完善房地产“白名单”项目融资机制，做到合格项目“应进尽进”，已审贷款“应贷尽贷”，资金拨付“能早尽早”。

这个问题就回答到此，谢谢。

路透社记者：

北京、上海、深圳和广州这些一线城市最近放松了住房限购。一些数据显示，国庆黄金周期间这些城市的看房人数和房屋销售大幅增长，但一些小城市在国庆期间住房销售情况仍没有太大起色。请问住建部会放开这些特大城市所有的购房

限制吗？这种楼市的“虹吸效应”——人们涌向大城市购房，会给整个中国房地产稳定带来什么影响？谢谢。

倪虹：

谢谢这位国外记者。您问的是两个问题，第一个问题是关于住房限购，第二个问题您提出了“虹吸效应”，我来回答这两个问题。

第一，关于住房限购。我刚才在开场白中提到，从去年开始，已经充分赋予了各个城市房地产调控自主权，城市政府会根据城市的经济社会发展和房地产现状自主决策。您提到了四个一线城市，我作一点介绍。四个一线城市在 9 月底调整了他们的住房限购措施，不完全一样。北京、上海是“放宽了限购的条件”，广州是“全面取消”，深圳是“部分区域取消”，这充分体现了各城市因城施策、自主决策、一城一策。

第二，您提到了“虹吸效应”。从规律上看，“虹吸效应”是世界城市发展过程中出现的普遍现象。从影响上看，“虹吸效应”有利有弊，在不同城市和城市的不同发展阶段，“虹吸效应”会产生不同影响。在城镇化进程中，中国政府注重引导大中小城市和小城镇协调发展。房地产市场因城施策，也是防止房地产领域“虹吸效应”负面作用的一种制度安排。谢谢。

中央广播电视总台央视记者：

倪虹部长刚才提到，要新增实施 100 万套城中村和城市危旧房改造，请问这方面是怎么安排的？谢谢。

倪虹：

谢谢央视记者。刚才我在开场时讲到，我们这一套“组合拳”有两个新增，肖远企副局长和大家讲了 4 万亿贷款支持的问题，我再和大家介绍一下 100 万套城中村和危旧房改造的考虑。

我在开场时和大家介绍过这种需求。随着城市发展进程，新房子会变成老房子，有的老房子会变成危房，这种需求是存在的。我们对重点城市做过统计，35 个大城市有 170 万套的需求，全国地级城市有 297 个，大家可想而知，这种需求是实实在在的，而且还会有更大需求。

这次我们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，主要是考虑有些项目条件比较成熟，群众改造

意愿也比较迫切，前期工作做得比较扎实。有利的方面，首先是对群众，货币化安置可以更好地满足群众自主选择房型、地点等要求。第二可以直接搬入新居，不像以前建设安置房要等十几个月的过渡期。第三对城市来讲，可以消除安全隐患，改善居住环境，完善城市功能。第四在当前房地产供需关系发生重大变化的情况下，也有利于消化存量商品房。一举多得。

那么，什么样的项目可以获得政策的关心和支持？我想有以下两点。第一，这个项目首先得是群众改造意愿强烈、安全隐患比较突出的。第二，项目的两个方案要比较成熟，一个是征收安置方案要做得扎实，能够确保征收工作顺利推进，切实维护群众合法权益；另一个是资金大平衡方案能够做到项目总体平衡，避免新增地方债务风险。

主要政策有哪些？我想有以下五条。一是重点支持地级以上城市。二是开发性、政策性金融机构可以给予专项借款。三是允许地方发行政府专项债。四是给予税费优惠。五是商业银行根据项目评估还可以发放商业贷款。

有这五条政策加持，各地还可以结合城市更新，进一步谋划选择条件成熟的项目，提前实施，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。谢谢。

深圳卫视直新闻记者：

财政部此前通报了通过专项债支持土地储备，以及收购存量房用作保障性住房的政策。请问有哪些细化措施和考虑？谢谢。

财政部部长助理 宋其超：

谢谢您的提问。为了促进房地产市场平稳健康发展，财政部拟会同相关部门实施利用专项债收储土地和收购存量商品房政策。这两项政策聚焦房地产市场的堵点问题，既是推动房地产市场止跌回稳的重要举措，也是落实党的二十届三中全会决策部署，扩大专项债支持范围和用作项目资本金领域的重要内容，有利于促进土地市场的供需平衡，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，也有利于增加保障性住房来源，增进民生福祉。

在具体操作上，关于专项债用于土地储备，主要是支持各地结合实际情况，与存量土地的业主企业合理确定收购价格，妥善处理回收存量土地涉及的债权债务关系，合理确定专项债券项目内容和地块范围，及时安排债券发行和支出，提

高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。

关于支持地方用好专项债收购存量商品房用作保障性住房，这项政策主要是由地方自主决策、自愿实施，遵循法治化原则，按照市场化运作，在确保项目融资收益平衡的基础上，地方可安排专项债券收购存量商品房用作保障性住房。这一政策将与其他相关支持政策协同发力，进一步拓宽地方的资金来源渠道，既可以有效消化存量，促进供需平衡，也有利于优化增量，多渠道筹集保障性住房。

下一步，我们将会同相关部门抓紧明确政策的细则和要求，推动政策尽快落地。

谢谢！

北京青年报记者：

还是想问一下住房的问题。对于一些新市民、青年人来说，如果要买房的话，他们往往面临比较大的经济压力，住建部有没有什么样的考虑和安排来帮助解决他们的住房问题？谢谢。

倪虹：

谢谢这位青年记者。我想，对于一个城市而言，青年人有希望，这个城市就有希望；青年人有未来，这个城市就一定有未来。解决好新市民和青年人的住房问题，让他们能够在城市安居乐业，是城市政府义不容辞的责任，也是提高城市竞争力的重要抓手。

关于解决群众住房问题，国家大的政策是一手抓保障，一手抓市场。以政府为主，保障群众基本住房需求，通过市场来满足群众多样化改善性住房需求。

保障有两种方式，一种是租赁的方式，另一种是购买的方式。关于租赁的方式，对于新市民、青年人，大力发展保障性租赁住房 and 公租房，以“一张床、一间房、一套房”等方式，让新市民、青年人进得来、留得下、住得安、能成业。对于城市低收入住房困难家庭，各级政府都高度重视，实施了公租房保障，低收入住房困难家庭基本实现了应保尽保。公租房保障也有两种方式，一种是实物租赁，还有一种是货币化补贴。关于购买的方式，就是对于有一定经济能力，虽然暂时买商品房还有困难，但是可以购买保障性住房。主要是以需定建、以需定购。筹集房源也分为两种方式，一种是新建，还有一种是购买符合条件的商品房用作保障房。在工作中，我们也考虑了新的形势变化，为适应生育二孩及以上家庭的

需要，要求和支持地方结合实际，适度增加保障性住房的面积。

在这里我还要强调，各城市政府在结合当地实际优化完善房地产政策的同时，一定要加大保障力度，兜牢住房保障这个底线。也和大家报告个数据，今年 1—9 月份，我们已经建设筹集了保障性住房 148 万套（间），到年底可以让 450 万新市民、青年人住进保障性住房。

下一步，我们将和有关部门一道，指导各地加大保障性住房建设、筹集、供给，着力解决困难群众的住房问题，努力实现全体人民住有所居。谢谢！

南方都市报 N 视频记者：

9 月 24 日，人民银行公布了降低存量房贷利率，统一房贷首付比例等一揽子房地产金融政策，请介绍目前的进展情况。谢谢。

中国人民银行副行长 陶玲：

谢谢您的提问。人民银行立足金融宏观审慎管理职责，制定和实施支持房地产市场平稳健康发展的金融政策。为了助力房地产市场止跌回稳，推动构建房地产发展新模式，9 月 24 日，人民银行行长潘功胜同志在新闻发布会上宣布了 5 项一揽子房地产金融政策。到现在有三周时间，社会反响积极正面，对提振市场预期和信心发挥了积极作用。9 月 29 日，人民银行在网站上公布了相关政策文件。大家这么关心，我就再具体介绍一下实施落地的情况。

第一项政策是降低存量房贷利率。房贷利率事关千家万户，降低存量房贷利率是落实党中央决策部署、站稳金融工作人民立场、惠及民生的具体举措。关于工作进展，9 月 29 日，人民银行发布公告，完善商业性个人住房贷款利率定价机制。同日，人民银行指导市场利率定价自律机制发布了自律倡议，各商业银行也发布了公告。10 月 12 日，主要商业银行发布了操作细则。目前，商业银行正在加班加点，修改合同、修改系统，做好各项准备。预计大部分存量房贷将在 10 月 25 日完成批量调整，意味着大家在 10 月 26 日就可以通过贷款银行的指定渠道查看调整结果。部分中小银行完成调整的时间可能会略晚，总体预计会在 10 月 31 日前全部完成。

为方便办理，绝大多数借款人都不需要到银行网点，其中，对于房贷为浮动利率的，借款人不用提出申请，商业银行将统一批量调整，这部分存量房贷占 9 成以上。对于房贷为固定利率的，借款人可以通过商业银行的网上银行、手机银

行办理，也无需到银行网点。对于从中小银行获得房贷的，由于一些中小银行的网络还不是很完备，可能需要借款人到银行网点办理。具体情况请大家关注贷款银行的公告。

借款人还普遍关心，政策调整后房贷利率具体是多少。我们看到社会上有很多计算和讨论，我作一个简要说明。大家知道，房贷利率是由贷款市场报价利率和加点幅度构成的。根据这次政策要求，调整的是加点幅度，对于加点幅度高于-30 个基点的存量房贷，将加点幅度统一降至-30 个基点。例如，北京前期首套房贷利率最低加点是 55 个基点，此次将最低加点降至-30 个基点，那就意味着房贷利率降幅达到了 85 个基点。北京的二套房贷最低加点前期是 105 个基点，按照城市利率的下限要求，此次将最低加点降至-5 个基点，房贷利率降幅就达到了 110 个基点。五环以外地区降幅会更大。

存量房贷利率调整后，能够节省多少房贷呢？预计，存量房贷利率将平均下降 0.5 个百分点左右，总体上将能节省利息支出 1500 亿元，惠及 5000 万户家庭、1.5 亿居民。具体到个人、家庭，根据商业银行测算，再以北京举例，在北京购房，原房贷利率如果是 4.4%，利率调整以后为 3.55%，那么 100 万元、25 年期的等额本息房贷每个月就可少付月供 469 元，总共节省利息支出超过 14 万元。因为存量房贷利率调整的操作细节比较多，涉及不同地区的不同借款人，在具体办理中还请大家以政策和操作细则为准。

第二项政策是统一房贷最低首付比例至 15%。出台这项政策的目的是更好地支持刚性和改善性住房需求。9 月 24 日政策发布后，人民银行总行指导各地分行因城施策，配合城市政府迅速落实。目前，除北京、上海、深圳三个一线城市自主采取差异化安排外，全国绝大多数城市不再区分首套、二套住房，最低首付比例统一调整为 15%。我们也注意到，不少城市同步调整了限购、税收等房地产调控政策，市场信心和销售都出现了改善。

第三项政策是延长两项房地产金融政策期限。这项政策是对前期出台的两份政策文件进行调整，9 月 29 日，人民银行、金融监管总局已经联合发布了调整通知。一是调整 2022 年 11 月的“金融 16 条”。原规定是，对于未来半年内到期的房企开发贷款、信托贷款等，允许展期一年，并可调整贷款分类。这项政策有利于稳定房企融资，改善行业资金状况，原定于 2024 年底到期，这次我们

将政策延期至 2026 年底。二是调整 2024 年 1 月的经营性物业贷款管理通知。原规定是，对规范经营、发展前景良好的房企，全国性商业银行发放的经营性物业贷款，可用于偿还企业及集团的房地产相关贷款和债券。这项政策放宽了贷款用途，有助于房企改善资金状况，原定于 2024 年底到期，这次我们将政策也调整到 2026 年底到期。

第四项政策是优化保障性住房再贷款政策。保障性住房再贷款是一项结构性货币政策工具。大家如果还记得，5 月 17 日，人民银行宣布设立 3000 亿元保障性住房再贷款，激励银行发放商业贷款，支持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。这项政策的目的是推动存量商品房去库存。从实施情况看，人民银行配合住建部成立工作专班，在城市房地产融资协调机制下，推动地方政府加大工作力度。

9 月 24 日，根据前期的实践需要，为进一步增强对银行和收购主体的市场化激励，我们对政策进行了完善，将人民银行提供的再贷款资金比例由原来的 60% 提高到 100%，从而进一步支持提高收购存量商品房的意愿，加快推动房地产市场去库存。9 月 29 日，人民银行已正式发布通知，商业银行将于 10 月起申请再贷款，最近已经有商业银行做了申报。我们相信，在各方的共同努力下，存量房收购工作将取得进一步的积极进展。

第五项政策是支持收购房企存量土地。人民银行会同有关部门正在抓紧研究，允许政策性银行、商业银行向有条件的企业发放贷款，收购房企存量土地，人民银行提供必要的专项再贷款支持。

总体上，近期人民银行还出台了降准、降息等一揽子金融政策，这些政策跟上述房地产金融政策一起，对提振信心、稳定预期将持续地产生积极作用。谢谢。

海报新闻记者：

9 月 26 日召开的中央政治局会议提出，商品房的建设要严控增量、优化存量、提高质量，请问在支持盘活存量闲置土地方面有什么具体的考虑和安排？谢谢。

自然资源部副部长 刘国洪：

感谢您的提问。您所关注的盘活存量闲置土地工作，也是我们当前工作的重点。自然资源部贯彻落实中央政治局会议关于严控增量、优化存量、提高质量的

要求，在住宅用地供应上，我们一手抓控新增，一手抓盘存量。在控新增方面，我们指导各地合理控制新增商品住宅用地供应，对于去化周期过长的城市我们暂停供应商品住宅用地；对于去化周期较长的城市，实行“盘活多少、供应多少”。在盘存量方面，大家也关注到了，10月12日，财政部宣布了允许专项债券用于土地储备，刚才宋其超部长助理也作了补充说明。这项政策主要是为地方政府以收回收购的方式盘活存量土地提供资金支持。为用好这项政策，我们指导地方规范程序、明确标准，重点围绕“怎么收”来推动落实。我们考虑优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地，及时匹配专项债券等资金。我们还将会同相关部门，研究设立收购存量土地专项借款，作为专项债券的补充，中国人民银行提供专项再贷款支持。刚才陶玲副行长也作了说明。对于收回来的土地，再次组织供应用于房地产的，我们将严格把控。市场确有需求的，才可以优化条件、精准投放，但必须控制在收回收购总量的一定比例之内。

通过收回收购土地盘活存量，能够起到三方面的作用：一是减少市场存量土地规模，更好发挥土地储备“蓄水池”和投放调节的功能，稳定市场预期。二是增加资金流动性，有利于房企集中资金用于保交房。三是收储后形成“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资。

在盘活存量土地政策措施中，除了上面所说的支持地方政府收回收购闲置存量土地以外，还有两条路径。一是鼓励企业优化开发。对于企业有意愿、市场有需求的，允许分期办证、延期支付出让价款、合理免除企业违约责任等，来缓解企业资金压力。二是促进市场流通转让。对于企业无力开发的，指导各地通过搭建交易平台、支持预告登记和“带押过户”转让、助推司法处置和合作开发等，激发市场活力。

我就回答这些，谢谢！

中国新闻社记者：

现在有一部分人对住房的需求已经从“有没有”转向“好不好”，请问下一步有哪些举措来满足人民群众对于住上更好房子的新期待？谢谢。

倪虹：

谢谢您的提问。我国住房发展已经进入了一个新阶段，就是从“有没有”转



向“好不好”。人民群众对住房的功能、质量都有了新期待。

对于“好房子”，我认为也是仁者见仁、智者见智。概括起来，有以下四个特征：第一，好房子应该体现绿色，让人们住在这个房子里能够健康，舒心健康是最重要的“绿色”。第二，能够体现低碳。我理解这个低碳，就是房子的全生命周期过程中能为大家省钱，用电用水用能既为自己省钱又为社会节能。第三，要智能。通过现代化技术和数字方式让居民更方便。像拉窗帘，原来我们要站起来拉一下，现在可以遥控，将来躺在床上“君子动口不动手”地说一句：“小度，窗帘打开”，这些智能化应用让居民更便捷。第四，要安全。就是要让居民住得安心和放心。

我们推动“好房子”建设，主要是抓样板、立标准、建体系、强科技，最重要的是将新一代的信息技术、绿色低碳技术、新型建造技术，以及一些新产品、新材料、新工艺，能够应用到房屋建设中，推动建设不同面积、不同价位的“好房子”。

在这里我要强调，各地首先要把保障性住房建设成“好房子”，政府工程、民心工程一定要带头。同时，我们还要下力气，结合城市更新，想办法把老房子也能改造成“好房子”。

这项工作，耳听为虚，眼见为实。前两天我到首钢园去看了中建集团的“好房子”科技展，有 160 多项新技术、130 多项新产品、70 多项新成果展示。他们有新房子的样板间，也有改造老房子的样板间，大家可以去体验一下。特别是家里需要装修的，确实有不少好东西可以看一看，比如，可以升降的橱柜、感应式的水龙头、有滑轨的衣柜等，都是一些很实用的技术。就是怎么方便群众、怎么让群众住着舒服，就怎么建设“好房子”。

在此，我还强调，对于房地产企业、建筑业企业，今后的发展，拼的是高质量，拼的是新科技，拼的是好服务，谁能抓住机遇转型发展，谁能为群众建设“好房子”、提供好服务，谁就能有市场、谁就能有发展、谁就能有未来。谢谢。

证券时报记者：

我有一个问题是关于金融支持房地产政策的。请问在下一步推动房地产健康发展方面，金融部门还有哪些具体的政策举措？谢谢。

肖远企：

感谢您的提问。在推动房地产市场稳健发展方面，金融政策是一揽子的系列政策，除了我刚才介绍的进一步加大城市房地产融资机制工作力度，以及中国人民银行陶玲副行长介绍的几项金融政策以外，我们还有其他的一些政策，我再重点介绍一下。

第一，我们要打好房地产各项融资工具的“组合拳”，形成集成规模效应，增强精准适配性。房地产融资工具其实非常多，从银行来讲，有开发贷款，截至今年 9 月末，开发贷款比年初就增加了 4000 多亿元；有个人按揭贷款，有经营性物业贷款，有并购贷款，并购贷款就是房地产项目公司、房地产企业对其他的标的物进行收购，银行对此提供贷款支持，还有住房租赁贷款。另外有债券投资，比如金融机构可以投资房地产企业发行的债券，保险公司也可以用保险资金进行股权投资。融资渠道和融资工具是多种多样的。要把不同融资工具的独特优势发挥出来，因为这些不同的融资工具的针对性都非常强，是针对不同的需求。另一方面，根据不同房地产企业和房地产项目，在不同阶段的融资需求量身定制个人专属金融产品，提高融资支持的精准性、及时性和有效性。

第二，与有关部门一起积极研究政策性银行、商业银行支持盘活闲置存量土地的具体举措。因为这项政策是一个整体性政策，刚才住建部门、自然资源部、财政部、中国人民银行都讲了，各种政策形成一个合力，盘活闲置存量土地。我们研究允许政策性银行、商业银行对这些闲置存量土地的收购发放一定比例的贷款，主要目的是推动更加高效利用好闲置土地，同时改善和释放房地产行业的现金流。

第三，关于“金融 16 条”和经营性物业贷款这些政策延期到 2026 年底，以及调整存量房贷利率和个人住房贷款首套、二套的首付比例，我们和中国人民银行一起做好这项工作。

第四，充分发挥金融机构在信息和财务管理方面的专业优势，帮助房地产企业和房地产项目，给他们提供一些财务顾问咨询、方案设计等特色金融服务，帮助房企和房地产项目公司加强资产负债管理，提高财务稳健性和可持续性。

我就介绍这些内容，谢谢！

第一财经记者：

对于与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的政策，税收这一块，我们接

下来在推动落实方面还有什么样的考虑？谢谢。

宋其超：

谢谢第一财经记者的问题。党的二十届三中全会明确，允许有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准。目前，财政部正在抓紧研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的税收政策，主要包括增值税和土地增值税。

现行政策是这样的，在增值税方面，除了北京、上海、广州、深圳这 4 个一线城市以外，在其他城市，对个人销售购买 2 年以上的住宅，不区分普通住宅和非普通住宅，一律免征增值税。在北上广深这 4 个一线城市，对个人销售购买 2 年以上的普通住宅免征增值税，对个人销售购买 2 年以上的非普通住宅要征收增值税。在土地增值税方面，对建造销售增值率低于 20% 的普通标准住宅，免征土地增值税。按照土地增值税暂行条例实施细则的有关规定，普通住宅标准由各省明确。

近期，我们正在对上述相关税收政策做进一步的调整。总的考虑有三个方面：

一是统筹把握相关城市房地产调控的节奏和地方财政收入形势，作出科学合理的安排；

二是赋予地方一定的自主权，保持政策的稳定性和公平性；

三是有效降低房地产企业和购房人负担，促进房地产市场止跌回稳。

具体政策我们正在抓紧履行相关程序，经批准后会及时向社会公告。谢谢。

寿小丽：

继续提问。时间关系，最后两个问题。

美国国际市场新闻社记者：

近期主要城市反映楼盘访客量、认购量上涨，请问住建部如何研判 10 月份房屋销售的总体态势？后续还将跟进哪些政策促进房地产市场止跌回稳？

倪虹：

谢谢这位外媒记者。9 月 26 日，中央政治局会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，释放了稳定房地产市场的积极信号。有关部门出台了财税、金融等一系列政策措施，地方政府因城施策，取消或调减了限制性措施，支持居民刚性和改善性住房需求。可以说，有效提振了市场信心。从市场反映看，很多城市、很多项目看房量、到访量明显上升，销售量也有不同程度的增长，房地产的主要指

标明显好转。特别是一线城市，10 月份以来全线回稳。

我们同时也看到，中国的房地产在系列政策作用下，经过三年的调整，市场已经开始筑底。外媒朋友问 10 月份的数据怎么样，我们判断，10 月份的数据，会是一个积极乐观的结果。

关于促进房地产市场止跌回稳的政策，我在开场的时候已经作了介绍，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。接下来，我们就是要同心协力，把“组合拳”打好，狠抓落实，让这些政策的效果能够充分显现，让人民群众能够享受政策红利。可以说，我们对房地产市场止跌回稳充满信心。谢谢！

寿小丽：

最后一个问题。

澎湃新闻记者：

社会各方面对打好保交房攻坚战很关注，请问如何确保在建已售商品房保质交付？请问住建部采取了哪些措施，接下来还有什么具体举措？谢谢。

倪虹：

谢谢您的提问。今年的 5 月 17 日，国务院部署打好保交房攻坚战，到今天刚好 5 个月。目前看，保交房攻坚战各地推进有力，已经交付了 246 万套，成效还是很明显的。保交房攻坚战给购房人吃下了一颗“定心丸”，对市场预期也带来明显改变。我们会同有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，形成合力打好“组合拳”，成立工作专班，与金融监管、发改、财政、自然资源、审计、公安、法院、银行等部门和单位一起，主要抓两手，一手抓“白名单”，解决好项目建设资金问题，一手抓建设交付进度，压实地方政府、房地产企业、金融机构等各方责任，按照市场化、法治化原则，“一楼一策”，分类推进，早日交付。

对正常经营的项目，我们是按照市场化、法治化原则推进；对资不抵债的项目，按照法治化、市场化原则，加快破产重整或清算，切实维护好购房人的合法权益。这里还要强调，对那些违法违规、坑害群众利益的，要坚决查处，决不能让他们“金蝉脱壳”、蒙混过关。

这项工作怎么抓？我们和金融监管总局会同有关部门和单位，强化信贷、土地、司法等措施联动，紧紧围绕交付目标，继续狠抓各项工作落实。一是抓进度。

通过全国保交房信息系统，对每一套交付任务都做到建档立卡，交付一套、销号一套。二是抓质量。把保交房项目作为加强房屋质量监管的重点，既要把房子建成，又要把房子建好，把验收合格的房子交到购房人手上。三是抓协调。用好国家、省、市三级专班联动机制，协调解决项目跨区域的资金抽逃、涉法涉诉、资产处置等方面的困难和问题。

我们相信，有“白名单”的信贷资金支持，有各部门的通力合作，有地方政府的坚决行动，有房地产企业的积极努力，我们一定能打赢这场保交房攻坚战，完成好党中央、国务院交给我们的任务，让广大购房人早日拿到房子。谢谢。

寿小丽：

谢谢倪部长，谢谢各位发布人，谢谢各位记者朋友的参与，今天的新闻发布会就到这里，大家再见！

倪虹：

谢谢大家！

[https://www.gov.cn/zhengce/202410/content\\_6981046.htm](https://www.gov.cn/zhengce/202410/content_6981046.htm)

## 四、观点争鸣

### 新房主需要对受让房屋内的违法建筑承担行政责任吗？ | 基层治理

#### 案例②

上海二中院

2024 年 10 月 10 日 16:31 上海

随着我国城市化进程不断加快，违法建筑已成为城市管理的“顽疾痼症”。尤其是居民小区的违法建筑因其隐蔽性、扩散性等特点，逐渐成为城市治理过程中的一个难题。在利益面前，总有住户在小区住宅的装修方面铤而走险，不同程度的违法建筑搭建案件时有发生。部分居民的房屋系从他人处受让，自身并非违法建筑搭建人，在被有关部门查处后，受让人常主张其无违法搭建建筑物、构筑物的行为，不认可有关部门作出的责令限期拆除违法建筑决定，由此引发纠纷。

#### 基本案情

王某、施某于 2016 年 8 月登记取得涉案房屋的上海市房地产权证。2018 年 9 月，上海市某区城市管理行政执法局（以下简称区城管局）执法人员对涉案房屋楼顶的搭建情况进行现场检查并确认搭建物为违法建筑。2019 年 7 月，经区城管局询问王某得知，王某、施某于 2016 年 6 月购入涉案房屋，购买时一并受让该房屋楼顶上的平改坡空间内搭建的建筑物，上述搭建物系无证建筑且两人希望保留。区城管局于 2020 年 3 月 30 日予以立案，同年 4 月 10 日作出责令限期拆除违法建筑决定，认定王某、施某于 2016 年 6 月在涉案房屋占有使用的建筑物（面积 35.56 平方米）系违法建筑物。该行为违反了《上海市住宅物业管理规定》第五十六条第二款第二项的规定，依据《上海市住宅物业管理规定》第八十四条的规定，责令王某、施某自收到决定书之日起 10 日内自行拆除上述违法建筑。逾期不拆除的，将依法报请区人民政府强制拆除。区城管局于次日将上述责令限拆决定送达王某及施某，同时依法在其居住小区张贴了限期拆除违法建筑公告。王某认为其无违法搭建建筑物、构筑物行为，故诉至法院，请求撤销区城管局作出的上述责令限拆决定。

法院经审理认为，区城管局依法具有作出被诉责令限拆决定的法定职权。本

案中，区城管局工作人员对涉案建筑进行检查并立案，经调查取证，作出被诉责令限拆决定，于次日邮寄送达上诉人并予以公告，执法程序符合《上海市拆除违法建筑若干规定》的规定。根据《上海市住宅物业管理规定》第五十六条的规定，业主、使用人禁止违法搭建建筑物、构筑物。王某与施某于 2016 年 6 月购入涉案房屋时一并受让该房楼顶上平改坡空间内搭建的建筑物，二人未能提供相关审批手续，区城管局据此认定该建筑物系违法建筑，并作出被诉责令限拆决定并无不当。系争违法建筑虽并非由王某及施某搭建，但违法状态持续至今，王某及施某作为涉案房屋所有权人，实际占有、使用涉案房屋，负有保证涉案房屋处于合法状态的义务，区城管局以王某及施某为行政相对人作出被诉责令限拆决定，并无不当。

#### 法治建议

违法建筑是指违反土地管理法、城乡规划法等相关法律、法规，非法占用土地、未取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证等法定建设许可，或者未按照建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证的规定，擅自建筑的建筑物、构筑物等。违法建筑的存在，不仅侵蚀城乡发展的公共资源，还会对社会管理秩序造成严重破坏，甚至可能危害公共安全。

小区内常有居民为扩大居住面积，在其住宅内搭建违法建筑。对此，《上海市住宅物业管理规定》第五十六条第二款第二项明确规定，业主、使用人禁止违法搭建建筑物、构筑物。该项规定指向的对象不仅包括实际搭建违法建筑的业主、使用人，也包括受让违法建筑并占有、使用的业主。受让人作为房屋的所有权人，负有保证其房屋处于合法状态的义务。实践中，部分新房主受让房屋时，对房屋内存在违法建筑的事实疏忽或默许，受让房屋后被有关部门作出责令限期拆除违法建筑决定。此时，新房主又以其并非违法建筑搭建人为由向法院起诉，往往得不到支持。

对此，建议如下：

● 房屋所有权人应当遵守法律法规的规定，正确合理使用房屋，不因过分追求居住空间等利益搭建违法建筑，侵害其他住户的合法权益，甚至引发安全隐患。

● 在因拆除违法建筑引起的行政纠纷中，行政相对人可能涉及房屋所有权

人、违法建筑搭建人或实际使用人等主体。部分建筑存在多手买卖的情形，增加了违法主体的认定难度。有关部门在查处时应当根据违法建筑查明时的状态认定其权利主体。对于违法建筑存在买卖的情形，应将违法建筑所有人作为拆除违法建筑案件中的行政相对人。

● 房屋受让人在房屋买卖过程中，应全面了解房屋现状，仔细核对房屋产权证等材料，识别房屋内是否存在违法建筑。若受让房屋内包含违法建筑，则应了解针对违法建筑存在的拆除义务，不可存在侥幸心理。

#### 相关法条

##### 《上海市住宅物业管理规定》

第五十六条 业主、使用人应当遵守国家和本市的规定以及临时管理规约、管理规约，按照房屋安全使用规定使用物业。

禁止下列损害公共利益及他人利益的行为：

- （一）损坏房屋承重结构；
- （二）违法搭建建筑物、构筑物；
- （三）破坏房屋外貌；
- （四）擅自改建、占用物业共用部分；
- （五）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；
- （六）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，或者存放、铺设超负荷物品；
- （七）排放有毒、有害物质；
- （八）发出超过规定标准的噪声；
- （九）法律、法规和规章禁止的其他行为。

第八十四条 违反本规定第五十六条第二款第二项规定，违法搭建建筑物、构筑物的，由城管执法或者规划资源行政管理部门根据职责分工，依照《上海市拆除违法建筑若干规定》的相关规定予以拆除，可处一万元以上十万元以下的罚款。

来源：上海二中院微信公众号



## 司法实务中关于“跳单”的理解与认定

山东高法

2024 年 10 月 08 日 11:20 山东

### 案情简介

2022 年 12 月 2 日起，某房产经纪公司的工作人员多次带领王某某参观了不同小区的多套房源。2023 年 7 月 6 日，该公司又带王某某查看了涉案房源，而该房源并非某房产经纪公司的独家代理。7 月 8 日，王某某再次查看该房源后决定购买。随后，某房产经纪公司三次安排王某某与房主会面进行商谈。8 月 8 日晚，在最后一次商谈中，双方谈妥了房屋交易条件。之后，房主与买受人王某某准备签订《存量房屋买卖合同》，并确定了房屋成交价格。同时，房主、买受人王某某以及中介方某房产经纪公司也准备签订《中介服务合同》，其中约定中介费为 57200 元。某房产经纪公司随即打印出了合同文本，但王某某以需要再研究合同内容、第二天再签约为由，将合同文本带走。然而，在 8 月 9 日和 10 日，王某某通过其他渠道联系到了房主，并选择了另一家中介费用较低的中介机构与房主签订了房屋买卖合同，并支付了 2 万元的中介费。

### 法院审理

法院审理后认定，王某某的行为构成了“跳单”行为，并综合考虑了某房产经纪公司所提供的服务程度、当地房产中介费用的实际情况以及本案的具体案情等因素，酌情判定王某某向某房产经纪公司支付中介费 2 万元。一审判决后，王某某不服，提起上诉，二审法院驳回上诉，维持原判。

### 法官说法

“跳单”又称“跳中介”，指的是中介人在为委托人提供中介服务后，委托人却利用中介人所提供的服务，私下里与相对方签订合同，或者另行委托其他中介机构与相对方订立合同的行为。《民法典》第九百六十五条明确规定：“委托人在接受中介人的服务后，若利用中介人提供的交易机会或媒介服务，绕过中介人直接签订合同的，应当向中介人支付相应的报酬。”《民法典》的实施，明确禁止了违背契约精神的“跳单”行为，司法实践中已对部分“跳单”行为作出了否定性的评价。然而，“跳单”行为具有一定的隐蔽性和争议性，那么在司法

实践中，究竟如何理解和认定“跳单”呢？

通过该案例，本文将重点探讨两个问题：一是司法实践中“跳单”的认定标准；二是如何区分“跳单”与正常的市场交易行为。

### 司法实践中“跳单”的认定

1. 客观上的“跳单”行为。《民法典》第九百六十五条关于“跳单”的规定是“绕过中介人直接订立合同”，从字面理解似乎是指委托人直接与标的物所有人进行交易。然而，在实际操作中，更多的是委托人通过其他中介机构订立合同，这种情况下的“跳单”行为具有较强的隐蔽性。以上述案例为例，尽管涉案房源并非某房产经纪公司的独家房源，但该经纪公司多次带领王某某看房，并提供了房产信息和服务。王某某在未经协商的情况下，短时间内通过其他中介，以明显低于市场价的中介费购买了涉案房源，导致某房产经纪公司失去了本应获得报酬的机会。尽管王某某是通过其他中介完成的交易，但其行为仍符合《民法典》第九百六十五条规定的情形，既违反了诚实信用原则，也违背了契约精神，因此，最终被认定为“跳单”行为并承担相应责任。

2. 主观上的“跳单”故意。“跳单”行为的主观意图十分明确，中介费用高是委托人选择“跳单”的主要诱因。甚至在委托人与中介机构及房主即将达成购买协议时，由于中介要求的中介费用过高、不愿让步或让步很少，委托人便会选择通过其他中介以极低的中介费用直接完成交易。在此过程中，委托人甚至未对中介费进行协商就另寻他径，其“跳单”意图非常明确。以上述案例为例，被告人王某某接受了某房产经纪公司的服务，8月8日晚已谈妥并准备签订合同时突然反悔，随后在8月9日、10日，通过其他途径联系到房主，并通过其他中介完成了房屋买卖。其行为目标明确，主观上的“跳单”故意显而易见，是典型的“跳单”行为。

### 如何区分“跳单”与正常市场行为

市场经济鼓励公平竞争与择优选择，以此激励经营主体提供更优质的产品和服务，同时赋予消费者更广泛的选择权。以房屋买卖中介服务合同纠纷这一常见情形为例，区分“跳单”与正常市场行为主要体现在以下几点：

1. 是否对多家中介机构进行了比较。这种比较涵盖中介费用、产品报价、服务质量等多个方面。实践中，跳单行为通常发生在委托人最初仅选择一家中介机

构提供服务，且该机构提供的信息和服务基本令委托人满意的情况下。然而，在即将达成交易时，由于某一因素（实践中主要是中介费过高），委托人放弃该中介机构，转而委托其他中介或个人完成交易，这构成“跳单”。相反，如果委托人从一开始就委托了多个不同中介机构提供服务，并最终选择自己满意的中介进行交易，这属于消费者的自主选择行为，不宜认定为“跳单”。最高人民法院公布的指导案例 1 号也明确指出，如果买方通过其他公众可获知的正当途径获得了相同房源信息，有权选择报价低、服务好的中介公司促成房屋买卖合同，且其行为没有利用原中介公司的房源信息，则不能认定为违约。

2. 是否与中介机构进行了协商。即使委托人最初仅委托了一个中介机构提供服务，如果在服务过程中因中介费用、产品报价、服务质量等产生分歧，且委托人与中介机构经过充分协商后仍不能达成一致，委托人另行委托其他中介机构或个人重新进行协商，并以符合市场价格的中介费用完成交易的，也不宜认定为“跳单”。

3. 另行委托的中介费用是否正常。中介费用过高是“跳单”行为的主要诱因，以笔者所在城市为例，房屋买卖的中介费用通常按房屋成交价款的 2.7% 收取。尽管中介收费可以有一定的优惠，但单笔中介费用往往高达数万元，远高于“跳单”后的实际支出。如果委托人另行支付的中介费明显低于正常的市场价格，则容易被认定为“跳单”行为；反之，则不宜认定。因此，委托人实际支出的中介费用是否符合正常的市场价格，也是判断“跳单”的一个重要参考因素。

综上所述，消费者在同一时期选择多家中介服务机构进行服务，并择优选择中介进行交易，一般不会被认定为“跳单”行为。如果消费者起初只选择了一个中介机构，但对其中提供的服务不满意，应与中介机构就服务质量和中介费用进行充分协商。协商不成时，再依据市场行为选择其他中介，以避免被认定为“跳单”行为而承担责任。同时，中介机构也应提高服务质量、制定符合市场行情的收费标准，并培养充分的市场竞争意识，不能仅依靠禁止“跳单”的法律条款而固步自封。

来源：山东高法微信公众号

## 不动产物权期待权与抵押权优先顺位分析

不动产买受人物权期待权,是指不动产买受人在签订买卖合同并已支付部分或全部购房款的情况下,因未变更登记过户而对房屋未享有登记所有权,但法律赋予其类似所有权人的地位。该种物权期待权与抵押权之冲突在执行程序中尤为常见。当前,我国对不动产物权采取登记生效主义,导致不动产买卖合同签订、价款支付与产权变动经常发生不同步情形。如果房屋已被抵押而出卖人未如实披露,或出卖人将房屋出售后另行设定抵押权,则会产生买受人的物权期待权与抵押权人的优先受偿权之间的权利冲突。本文对执行程序中的物权期待权和抵押权之冲突解决提出参考建议,以期为执行实践提供参考。

### 一、两类不动产物权期待权与抵押权的权利顺位比较

1. 抵押权原则上优先于普通债权。根据《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》(以下简称《执行异议和复议规定》)第二十七条的规定,抵押权人享有的优先受偿权在执行异议中原则上优先于其他民事权益,但法律、司法解释另有规定的除外。不过,该条未规定抵押权具体优先于哪些民事权益,且但书条款是否包含《执行异议和复议规定》第二十八条、第二十九条尚存争议。通过检索相关案例可以发现,法院在审理执行异议之诉纠纷时,一般对民事主体是否享有物权期待权或抵押权的认定很少产生争议,主要分歧在于两种权益优先保护顺位的比较。

2. 适用不同的法律会产生不同的法律后果。若适用物权法或民法典物权编则着重强调抵押权的登记公示公信力,认为抵押权优先于物权期待权,因而买受人的物权期待权不能排除法院的强制执行。若适用《执行异议和复议规定》,进而审查是否符合房屋消费者物权期待权或一般不动产买受人物权期待权的构成要件,则物权期待权有可能优先于抵押权并排除法院的强制执行。物权法和民法典在效力位阶上比司法解释更高,但因物权法和民法典对物权期待权并无明文规定,法官在裁判中又常以《执行异议和复议规定》为依据论述物权期待权与抵押权的适用规则,容易导致两者产生权利冲突。

3. 两类物权期待权并非均优先于抵押权。司法实务界普遍认为,《执行异议和复议规定》第二十八条规定为一般不动产买受人物权期待权、第二十九条为房

屋消费者物权期待权。房屋消费者物权期待权关涉居住利益，属于生存权范畴，而抵押权属于财产权，在生存权和财产权权利位阶问题上，前者当然让位于后者，因而《执行异议和复议规定》第二十九条规定的房屋消费者物权期待权可以突破权利平等原则，优先于抵押权并能排除执行。对于一般不动产买受人物权期待权是否优于抵押权存在两种不同观点。一种观点认为，《执行异议和复议规定》第二十八条意在保护无过错买受人的物权期待权，属于第二十七条规定的但书条款范围，在符合第二十八条规定的四种情形下，可以排除抵押权的强制执行。另一种观点认为，《全国法院民商事审判工作会议纪要》第一百二十六条规定，房屋消费者物权期待权是针对实践中商品房预售不规范现象为保护消费者生存权而作出的特殊规定，应严格把握条件，避免扩大适用范围，以免动摇物权优先性的基本原则。且《执行异议和复议规定》第二十八条规定的一般不动产买受人物权期待权多数是基于以房抵债、投资或投机性购房等形式获得，无关生存权保护之必要，没有更高的价值保护位阶，为防止适用范围随意扩张致使利益失衡，应严格限制适用范围。

## 二、抵押权的物上追及效力对物权期待权的影响

1. 民法典明确抵押物的物上追及效力。因抵押人最终是否需要承担责任尚不确定，若限制抵押物的转让，会导致抵押物不能得到充分有效利用，故民法典第四百零六条对物权法第一百九十一条作出根本性的改动，规定抵押人可以转让抵押财产，同时确立抵押权追及效力原则，抵押财产转让后，原抵押权仍追及已转让的抵押财产存在，在条件成熟时可就已转让的抵押财产行使抵押权。

2. 抵押物的物上追及效力受到限制。民法典明确抵押权的物上追及效力，意味着抵押财产不因转让而丧失抵押权，无论抵押财产最终受让人是谁，抵押权人均可以要求对抵押财产实现抵押权。但是，结合《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》第四十三条的规定，可以看出抵押权的物上追及效力是受限制的，当事人可以订立禁止让与特约并予以登记公示。同时，在现代社会，基于善意取得、维护交易安全、保障基本人权等考虑，法律和司法解释均对物权追及效力进行了限制，抵押权也不例外。

3. 抵押物的物上追及效力不应优先于生存权。抵押权的财产权性质并未发生改变，基于生存权优先的考量，房屋消费者物权期待权亦能阻断抵押权追及效力，

在抵押人转让抵押物的情形下，只要买受人系属于为生存权而考量的消费者，房屋消费者物权期待权可以对抗抵押权，抵押权人则不能向购房人主张权利。一般不动产买受人物权期待权旨在保护无过错买受人的物权期待权，本质上仍属于债权，多数情形下抵押权人同样是无过错的，且物权原则上优于债权，在双方均无过错的情况下优先保护债权，与物权优先于债权的基本原则相矛盾，有过于保护无过错买受人的不动产物权期待权之嫌，为避免生存权被滥用，应明确只有符合《执行异议和复议规定》第二十九条规定的房屋消费者物权期待权才能排除包括抵押权的强制执行。《执行异议和复议规定》第二十七条规定的法理基础在于担保物权为法定物权种类之一，被担保的债权可就担保物变价优先受偿，《执行异议和复议规定》第二十八条系解决无担保的普通金钱债权人与房屋买受人的权利冲突问题，不应涉及执行标的享有担保物权等优先受偿权的情况，若申请执行人存在担保物权，应优先适用《执行异议和复议规定》第二十七条规定。

### 三、预告登记制度对未登记不动产买受人的保护作用

1. 预告登记制度可以抑制房产交易中的不诚信行为。预告登记是为保全将来发生不动产物权变动为目的的请求权的不动产登记，通过将出卖人和买受人签订的不动产买卖合同进行预告登记，将物权的变动状态公之于众，可以保障未登记不动产买受人将来获得物权。物权法和民法典均规定了预告登记制度以保护未登记不动产买受人权益，民法典第二百二十一条延续物权法第二十条关于预告登记制度的规定，买受人可以通过预告登记来防止出卖人一房二卖或出卖后又抵押的行为。

2. 预告登记制度已经逐步普及。根据《执行异议和复议规定》第三十条的规定，若被查封的不动产已办理预告登记，法院应支持买受人提出的停止处分异议，若房屋符合物权登记条件，法院应支持买受人提出的排除执行异议。《江苏省高级人民法院执行异议及执行异议之诉案件审理指南（二）》明确规定，若不动产已办理物权预告登记，法院在金钱债权执行中对被执行人名下不动产采取执行措施时，法院应支持异议人提出的停止处分请求。因此，实体法和程序法已给予买受人以物权预告登记公示的保护手段。随着民法典、行政法规及相关司法解释的出台，登记作为不动产产权变动的规则已然确立，各级政府亦逐步推进落实不动产的登记制度，不动产登记制度已日臻完善。此外，在财产保全、执行程序中，

法院查封、拍卖、变卖过程中也需通知登记机构予以配合，我国的不动产统一登记制度正逐步形成登记公示公信力。笔者认为，买受人的利益固然值得保护，但此种保护不应隐蔽在优先权下由其他金钱债权人来承担，买受人若忽视此权利，而仅凭买卖合同、价款支付、占有等证据就认为享有优先权地位是值得商榷的。结合预告登记保全将来权利实现之功能，与物权期待权的价值功能存在重合，在此前提下，不动产物权期待权这种未经公示的权利会逐步失去存在的社会基础和制度基础，丧失适用空间。

4. 预告登记制度对一般不动产物权期待权有更大的适用价值。对于消费者型买受人而言，从宪法保障人权的角度，并基于生存权优先于财产权的考量，在符合《执行异议和复议规定》第二十九条规定的要件情况下，可排除包括抵押权在内的强制执行。故预告登记制度对一般不动产买受人的适用价值意义更大，通过增设预告登记要件以减少因信赖错误公示内容对债务人造成的损失。预告登记效力不具有物权登记效力上的终局性、确定性，在未完成物权登记之前本质仍为债权，但经过预告登记的债权性权利即有物权性，可以限制出卖人在预告登记期间对执行标的再处分，形成实质上不动产暂时冻结效力。明确签订不动产买卖合同需进行预告登记要件，债权人基于公示公信的信赖利益相信不动产为出卖人所有时，需要进行调查核实，之后可知是否存在预告登记事项，进而慎重对待与出卖人的法律关系，如此可在保护不动产买受人合法权益的同时兼顾债权人权益。

来源：山东高法微信公众号

## 中介“跑路”，承租人能否对抗出租人？

房屋中介收取租金后“跑路”，房东一纸诉状要求房客支付租金，针对中介的违约责任，房客应当予以承担吗？

### 案情简介

2022 年 6 月，张某某与爱家中介公司签订《房屋出租委托合同》，约定张某某将艾特公寓 4 号楼 1602 号房屋委托爱家中介公司对外出租，出租期限 36 个月，自 2022 年 6 月 10 日起至 2025 年 6 月 9 日止，每月租金 1700 元。当日，张某某将案涉房产交付爱家中介公司。后爱家中介公司与李某签订《房屋租赁合同》一份，约定李某租赁上述房屋，租赁期限自 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 30 日止，共 12 个月，房租每月 1000 元。李某于 2022 年 10 月向爱家中介公司支付 12000 元房租及 1000 元押金。然而自 2022 年 12 月后张某某再未收到爱家中介公司支付的租金，且与该公司失联，故张某某诉至法院，要求房屋占用人李某支付 2023 年 1 月起至搬离之日的房租。经查明，李某于 2023 年 10 月搬出租赁房屋。

### 法院审理

本案的争议焦点是：张某某是否有权向李某主张房租？法院经审理认为，张某某与爱家中介公司签订的《房屋出租委托合同》、爱家中介公司与李某签订的《房屋租赁合同》系当事人真实意思表示，不违反法律、行政法规强制性规定，合法有效，本院予以确认。合同当事人应按合同约定享有权力、履行义务。张某某要求李某支付自 2023 年 1 月 1 日至搬离之日止，按每月 1200 元计算的房屋占有使用费，李某不予认可。本院认为，张某某、李某均认可于庭审当日即 2023 年 10 月 25 日办理了案涉房产的交接，故应视为李某已于该日搬离案涉房屋，张某某要求李某支付房屋占有使用费的期间即 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 10 月 25 日，系李某自爱家中介公司处租赁案涉房产的期间，包含在张某某与爱家中介公司签订的案涉房屋租赁期间之内，李某已向爱家中介公司支付此期间的租金，故张某某要求李某支付此期间的房屋占有使用费，于法无据，本院不予支持。最终，法院依法判决驳回了张某某的诉讼请求。张某某不服，上诉至二审法院，二审法院审理后判决：驳回上诉，维持原判。



### 法官说法

委托中介出租房屋已成为当今房屋租赁市场的常态,为了更加方便灵活,房屋中介常常先与房东签订租赁合同,取得房屋使用权后,再以中介名义与租客签订合同,从而赚取差价。而一旦中介“跑路”,另外两方的权利应当如何维护?针对承租人(转租人)“跑路”,次承租人能否对抗出租人的问题,需要从转租行为,以及承租人和出租人之间的权利义务关系来考量。承租人或次承租人对抗出租人的权利主要基于租赁合同和法律规定,在转租的情况下,承租人与出租人、承租人与次承租人之间的租赁合同均有效。如果次承租人按照租赁合同的约定履行了义务,且转租行为得到了出租人的同意,那么次承租人在面对出租人时享有一定的抗辩权。如果转租行为未经出租人同意,出租人可以选择与承租人解除租赁合同,并可以要求次承租人返还租赁物。但无论是上述哪种情况,出租人都不能直接向实际承租人即次承租人主张违约责任,因为根据合同相对性,次承租人与出租人之间没有合同关系,承租人才是适格当事人。本案中,李某占有使用案涉房屋系依据其与爱家中介公司签订的《房屋租赁合同》,且李某已经向爱家中介公司支付了租赁费用,而李某占有使用案涉房屋的期间亦在张某某将案涉房屋租给爱家中介公司的租赁期间内。因此,张某某与李某并未各自合同的向对方,其无权向李某主张租金。

### 法条链接

《中华人民共和国民法典》第七百一十六条 承租人经出租人同意,可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效;第三人造成租赁物损失的,承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的,出租人可以解除合同。

来源: 山东高法微信公众号