

楼市利好政策持续落地

2022年三季度以来，从中央到地方楼市利好政策持续落地，覆盖自土地购置至物业销售的房地产项目开发全流程，从融资端和销售端共同发力，旨在缓解房企融资和债务压力，促进房企自我造血回血，支持房地产市场持续平稳健康发展。

一、降低土地竞买要求

针对前期拿地，各地竞相调降土拍门槛，提升地块盈利空间。例如，广州2022年二轮、三轮集中供地基本取消“竞自持”¹；北京、上海、青岛、成都、南京、武汉、厦门等城市开展“降配建”³；上海自2022年二轮集中供地起将土地拍卖监管资金比例从起拍价的110%降至90%；天津允许50%的土地出让款付款期延长至一年⁵；南京2022年首轮集中供地将土地竞买保证金比例下调至起始总价的20%⁶，二轮集中供地将竞买人的资质从须具备二级或三级以上房地产开发企业资质降低为具备房地产开发资质即可⁷，三轮集中供地均不设定商品住房（毛坯）销售最高单价⁸。同时“集中供地”模式亦有调整趋势，武汉、北京、深圳、南京、无锡、苏州、厦门、重庆、青岛等多个重点城市2022年全年土地供应批次达四轮或以上⁹。

¹ “竞自持”指土地挂牌交易时土地限价地块达到最高限价、不限价地块溢价率达到一定比例停止竞价时，竞买人以竞自持租赁住房建筑面积方式竞买地块。

² 广州2022年二轮集中供地仅海珠广纸梓片厂地块保留“竞自持”，三轮集中供地仅番禺区谢村居住及商业商务地块保留“竞自持”。

³ “降配建”指土地出让公告调降配建保障性住房的建筑面积。

⁴ 2022年集中供地，北京、上海整体需配建的保障房比例下降，青岛和成都取消配建“人才住房”要求，南京集中取消了租赁住房的配建要求，武汉和厦门取消配套“保障房建设”要求。

⁵ 2022年9月16日，天津市住房城乡建设委等七部门联合发布《关于进一步完善房地产调控政策促进房地产业健康发展的通知》，明确实施“阶段性土地出让支持政策”，凡在2023年12月31日前新出让

二、拓宽房企融资渠道

针对开发建设阶段的融资需求，中央及地方贯彻落实2018年中国人民银行（以下简称“人行”）推出的信贷、债券、股权“三支箭”政策，拓展民营房企融资渠道，例如，2022年9月，国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行净新增抵押补充贷款1,082亿元，期末抵押补充贷款余额为26,481亿元¹⁰；人行发布《中国人民银行货币政策委员会召开2022年第三季度例会》，明确要推动政策性银行“保交楼”专项贷款，且国家开发银行已于9月22日向沈阳市提供全国首笔“保交楼”专项贷款。2022年11月8日，银行间市场交易商协会表示将支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资，预计可支持约2,500亿元民营企业债券融资¹¹，11月23日，中债增进公司已出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营房企发债信用增进函，拟首批分别支持三家企业发行20亿元、15亿元、12亿元中期票据¹²。2022年11月11日，人行与中国银行保险监督管理委员会（以下简称“银保监会”）联合发布《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），涵盖开发

的经营性房地产用地，土地出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%，余款可分期缴纳，缴款期限最长不超过一年。

⁶ http://www.nanjing.gov.cn/njxx/202203/t20220325_3326791.html

⁷ 南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告（集中供地第二批）（2022年宁出第03号）。

⁸ 南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告（集中供地第三批）（2022年宁出第06号）。

⁹ <http://house.jrj.com.cn/2022/10/28071237092233.shtml>

¹⁰ <http://www.pbc.gov.cn/zhengcehuobisi/125207/125213/2161446/2161457/4674685/index.html>

¹¹ https://www.nafmii.org.cn/xhdt/202211/t20221108_311365.html

¹² https://www.nafmii.org.cn/xhdt/topnews/202211/t20221123_311524.htm

贷、建筑企业信贷投放、资管产品融资、房企并购金融支持政策、“保交楼”实施、房企出险处置、购房者权益保护等多方面内容，围绕“三支箭”多个维度为房地产融资提供支持。此外，根据中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）新闻发言人在2022金融街论坛年会¹³就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问¹⁴，证监会决定在股权融资方面调整优化5项措施，自即日起施行，主要包含：1) 允许符合条件的房企实施重组上市、募集配套资金；2) 允许上市房企非公开方式再融资、允许其他涉房上市公司再融资；3) 恢复以房地产为主业的H股上市公司以及主业非房地产业务的其他涉房H股上市公司再融资；4) 推动保障性租赁住房REITs常态化发行、鼓励基础设施REITs的发行及扩募；5) 开展不动产私募投资基金试点，允许符合条件的私募股权基金管理人设立不动产私募投资基金等方面内容。据中国证券报11月28日报道，证监会与中国证券投资基金业协会将尽快推出不动产私募投资基金备案细则，符合条件的私募基金管理人届时可申请试点¹⁵。

三、促进房屋销售

针对物业销售，各省市持续出台政策提振消费者购房热情，主要涉及放松限购、放松限贷、放松限价、放松限售、放松公积金贷款、税费减免、购房补贴等方面¹⁶。

四、提高预售资金使用效率

针对目前房企希望释放部分预售资金，缓解资金压力的呼吁，2022年11月12日，银保监会、住房和城乡建设部、人行联合发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》（银保监办发〔2022〕104号），允许优质房企可以凭借银行出具的保函向住建部门请求置换预售资金监管账户内的部分资金。保函置换金额可以达到确保项目竣工交付所需的资金额度的30%。此举一定程度上有助于提升预售监管资金的使用效率，缓解房企流动性风险。

房地产行业是国民经济的重要组成部分。受经济增长放缓和疫情持续反复的影响，房地产及其相关行业正在经历前所未有的压力。国家和地方的利好政策将在一定程度上缓解这种压力，为房地产市场持续健康发展创造有利条件。

李海浮 合伙人 电话：86 10 8553 7983
钟耀英 律师 电话：86 10 8540 8734

邮箱地址：lihf@junhe.com
邮箱地址：zhongyy@junhe.com



本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息，敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE_LegalUpdates”。

¹³ 2022金融街论坛年会自2022年11月21日至2022年11月23日期间召开。

¹⁴ <http://www.csrc.gov.cn/csrc/c100028/c6763083/content.shtml>

¹⁵ https://www.cs.com.cn/sylm/jsbd/202211/t20221128_6310683.html

¹⁶ 克而瑞地产研究：2022年三季度中国房地产总结与展望（上篇），详见 https://mp.weixin.qq.com/s/nHJ5_ZGKr0QqvZkyBT10Hg