



## 延伸阅读

下调房贷利率  
对刺激入市购房作用有多大？

央行此次下调房贷利率，是贯彻落实此前央行、国家外汇管理局23条金融纾困政策的结果。

4月18日，人民银行、国家外汇管理局发布关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》，提出23条相关政策措施。其中，对于住房领域金融服务方面的要求是：合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求；保持房地产开发贷款平稳有序投放。

“这是2017年以来，央行再次就差别化住房信贷政策松动给出的指导意见，也标志着新一轮金融纾困地产政策调整的开始。央行23条金融纾困政策力度很大，根源还是在于中央政治局会议对于房地产的最新指导原则，即支持刚性和改善性住房需求。”广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉解读认为。

李宇嘉认为，当前房地产下行幅度已经超过容忍底线，影响到了经济稳增长。目前在高房价情况下，新市民买房压力巨大，这部分人群购房需求最强烈，且是首套房购置者。但在目前收入、预期明显减缓的背景下，如果不降低购房成本，无法从根本上解决楼市需求转弱、预期悲观、信心下降的结果，所以此次央行对于首套房贷款利率定向下调。对于二套房贷款利率并未调整，也说明政策层面还是不希望更多社会资金流入房地产，这样才能彰显“房住不炒”原则，目的是稳定地产。

此次央行下调拉动作用有多大？业内却存在一定疑虑。

“不要指望地产在新一轮稳增长中发挥非常大的作用，政策目标是稳定楼市，不至于对经济形成很明显拖累，不至于造成系统性风险，仅此而已。”李宇嘉认为，降息只能降低月供额度，但无法降低高房价、高月供、高成本，建议还是通过一揽子政策来降成本，包括土地成本、税费成本，也包括这次的金融成本等，只有这样才能让更多新市民有支付能力。

（据《中国房地产报》）

## 央行和银保监会下调房贷利率 快来看买首套房能省多少钱

罕见！央行和银保监会周末一起出手，为楼市带来重大利好。

15日，中国人民银行、中国银保监会下发《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》。根据通知，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。

### 大幅降息！首套房贷30年期100万省4万余元利息

“目前房贷利率由5年期以上LPR加（减）成产生。而据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，当前5年期以上LPR为4.6%。这意味着，首套房贷利率下限已经下调至4.4%。”中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华解释。

中原地产首席分析师张大伟介绍，之前的政策是首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。通俗来讲，首套房房贷将有可能大幅度降息20个基点。“该政策重点对首套房贷款利率进行调整”，中泰证券研究所政策专题组负责人、首席分析师杨畅认为，政策强调“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”，这拉大了首套房与二套房贷款利差，在刺激首套房需

求释放的同时，有利于避免加大投资投机性需求。

“本次下调主要是强调首套房，实际上也是希望刚需购房成本进一步降低，是非常好的支持刚需购房的政策。”易居研究院智库中心研究总监严跃进也表示，这将引导银行后续更好制定贷款政策，尤其是推介一些低成本贷款的利率。

基于此，若居民家庭申请贷款购买首套普通自住房时，均按照调整前后房贷利率下限计算（即由4.6%降为4.4%），以贷款金额100万元、期限30年、等额本息还款估算，平均每月可减少月供支出约120元，未来30年内共减少利息4万余元。

若按央行5月6日公开的3月份新发放个人住房贷款利率5.42%，降低20个基点到5.22%后，以贷款金额500万、期限30年、等额本息还估算，则可更为显著感受到每个月可以少还600元，30年共减少利息22万元。

### 并非全部城市首套房利率均执行4.4%标准

同时，通知要求，在全国统一的贷款利率下限基础上，人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

“因城施策”再次被划了重点。张大伟说，这意味着新政并不是简单地直接降息，而是给地方执行

空间，需要等待各地落地细则来执行。“从之前最低4.6%的利率看，也很少有城市能执行这个标准。”

杨畅认为，对于部分人口流入数量较大、住房具有刚性需求的城市，“因城施策”可以使其结合自身情况采取不同的加点方式，有利于对需求释放进行精准调控，防止产生房价快速上行的压力。

“一些市场交易行情疲软的城市，将基于差别化的信贷政策工具，积极开展更宽松的房贷政策。”严跃进指出。

### 房贷利率仍有进一步下调空间

但毋庸置疑，在疫情冲击，经济增速下滑压力加大，以及房贷利率与信用贷利率倒挂的背景下，降低房贷利率、支持刚需和改善已是大势所趋。

“现阶段降低住房贷款利率，有利于改变不同质量资产利率的剪刀差。”杨畅表示，当前个人住房贷款利率仍然明显高于一般贷款加权平均利率水平，而个人住房贷款相较于一般企业贷款，资产质量更好、还款风险更低，但承受了较高的风险溢价。

“此前苏州、广州等城市部分银行已经下调优质客户的房贷利率至最低基准线4.6%，

对市场情绪产生了一定积极带动”，中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示，预计未来更多城市下调房贷利率至最低要求，促进住房需求释放，热点城市市场有望逐渐企稳回温。

“考虑到无抵押信用贷利率已经普遍在4%以下，预计房贷利率还有进一步下调空间。基于改善目的的二套房贷利率也有望下调。”邹琳华表示，由于我国房贷利率近几年一直未下调，即便外部存在加息的国际金融环境，下调房贷利率的空间也仍然存在。

（据中新财经电）