

房贷利好政策落地

多地首套房商贷利率跌破4%

9月最后两天，多部门针对首套房贷款利率、首套个人住房公积金贷款利率的利好政策相继发布，此后，多地自10月1日起陆续发文，跟进执行。公积金贷款方面，各地下调利率政策公告频出；商业贷款方面，更有不少地方已步入首套房贷利率4.0%以下的水平。



① 一线城市加入公积金贷款利率下调队伍

据北京住房公积金热线消息，10月起北京下调首套个人住房公积金贷款利率。

当前，北京市管首套房住房公积金贷款已执行5年以下（含5年）2.6%的利率，5年以上执行3.1%的利率，缴存职工新购房可按新利率执行。另外，市管存量首套房住房公积金贷款利率将于明年1月1日起调整。

这也是落实中国人民银行决策部署的结果。据央行9月30日发布的通知，自10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）利率调整为2.6%，5年以上利率调整为3.1%。

粗略统计，截至目前，还有杭州、南京、石家庄、成都、哈尔滨、合肥、南昌、郑州、嘉兴、湖州、宁波、东莞、无锡、南宁、马鞍山等多个城市均表示将根据规定调整首套个人住房公积金贷款利率。

具体计算，假设一笔100万元、年限30年的公积金贷款，换算为新利率，等额本息贷款方式下的贷款利息总额将减少约3万元，每月可少还款82元。

值得注意的是，本次公积金贷款利率下调只针对首套房。诸葛找房数据研究中心首席分析师王小嫱指出，这再次体现了信贷政策对刚需的支持力度，楼市销售端有望进一步修复。

今年以来，公积金政策的优化调整已成为各地支持房地产市场的重要手段之一。除了直接的利率降低，还有公积金买房首付比例下降、贷款额度上调以及直系亲属间可使用等。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示，结合此前相关政策，本次公积金贷款利率的下调，将进一步强化公积金政策的影响力，进而带动房地产市场的逐步修复。

② 多地首套房商贷利率跌破4%

公积金贷款利率下调，背后主因其实是商贷利率的下降。一直以来，公积金贷款利率常常跟随商贷利率之后同步调整，保持相对稳定的利差。

不同于公积金贷款的利率基本上全国统一，各地商业银行贷款的利率本身存在的差异，也让各地的调控有了相对更大的“一城一策”自主空间。

人民银行、银保监会在9月29日发布通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策。符合条件的城市政府，可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。

根据最新一期LPR数据，此前各地执行的首套房贷款利率下限最低为4.1%。通知发布后，利率“破4”的城市也逐渐增多，济宁、清远、湛江、武汉等地纷纷进行了下调，如清远可以做到3.7%的利率，江门、云浮、湛江等地甚至取消了利率下限。

10月7日，武汉一位置业顾问在朋友圈打出了“武汉首套房贷利率开始执行3.9%”的广告。对于具体执行情况她表示：目前还没有明确的方案，但已经有对接的银行在沟通，目前看大概先执行到年底。

“多地首套房贷款利率的调整，充分落实了国庆假期前的政策导向，是房贷利率进一步下调和放松的体现。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，这对四季度楼市交易的提振具有积极意义。

“预计后续会有更多城市跟进，且房贷利率下调动作会更为明显。”58安居客房产研究院分院院长张波认为，本轮房地产市场调整的周期会相对偏长，尤其是不同城市的复苏步伐依然存在较大差异。整体上看今年第四季度房地产市场仍处于触底反弹过程中。
（据中新社电）

楼市迎密集调控！

政策叠加有助强信心稳预期

国庆假期的前两天，房地产市场密集迎来3项调控举措。一是9月29日，央行、银保监会决定阶段性调整差别化住房信贷政策，符合条件的城市可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。二是9月30日，人民银行下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。三是9月30日，财政部、税务总局发文支持居民换购住房个人所得税退税。2023年12月31日前，对出售自有住房并在1年内重新买房的，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

上述举措出台，表明政策层面积极以金融、财税方面的调整力促房地产市场企稳回升。阶段性调整差别化住房信贷政策的举措意味着一些城市可以下调首套住房贷款利率，减轻购房者的还贷压力。首套个人住房公积金贷款利率的下调同样能够为缴存职工减少一定购房资金压力。“卖一买一”退个税的优惠则将有助于调动改善性需求的购房积极性。

这些举措均指向降低刚需和改善性住房需求的购房资金成本，政策叠加有助于为当前正在企稳的市场注入动力，有望增强购房者信心，稳定房地产市场预期。

这是段时间以来各项稳楼市举措的再升级。今年以来，在房地产市场总体出现下行趋势的情况下，有关部门和各地积极出台调控政策稳定市场，包括取消限购、放松限贷、降低首付比例、给予购房补贴等。利好房地产市场的政策举措力度大、种类多，随着因城施策调控逐步深入，政策越发精准和精细。广州、北京等城市重点针对二手房买卖出台了带押过户、连环单业务并行办理等举措，破解二手房交易痛点，有助于活跃市场交易。四川等多地提出对多孩家庭放宽购房资格条件。

可以看到，政策“组合拳”正在逐步显现效果，不断修复市场信心。随着房地产调控政策工具箱的不断打开，各地相关配套措施进一步落地，购房者的信心和积极性有望继续修复，房地产市场有望进一步企稳回升。特别要强调的是，政策叠加旨在促进市场企稳，重点均在更好满足刚需和改善性需求。对于一线热点城市，仍要牢牢坚持“房住不炒”定位，避免投机炒作卷土重来。（据《经济日报》）