

首套房贷利率进入“3时代” 释放什么信号？

继9月29日人民银行、银保监会放宽部分城市首套住房贷款利率下限后，多地首套房贷利率进入“3时代”。

据贝壳研究院统计，截至10月19日，已经有石家庄、贵阳、天津、武汉、宜昌等10城首套房贷利率降至4%以下。其中，石家庄、兰州首套房贷主流利率下调幅度最大，达到30个基点。

10月，贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.12%，较上月下降3个基点；二套房贷利率为4.91%，与上月持平。同时，10月平均放款周期为26天，整体放款速度较快。

10月20日，央行公布的5年期以上贷款市场报价利率(LPR)为4.3%，与上月持平。

业内人士认为，阶段性放宽首套房贷利率下限，有助于增加市场成交，未来不排除会进一步结构性放宽二套房贷款利率政策的可能。近期中央密集“自上而下”放松地产政策，进一步提高了未来政策放松的预期，继续看好接下来的政策放松空间，尤其是一、二线核心城市的限购限贷政策。



网络图片

10城首套房贷利率进入“3时代”

9月29日，央行、银保监会发布通知称，对于2022年6—8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，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。

根据易居研究院智库中心提供的数据显示，国家统计局70个大中城市房价指数数据，至少有23个城市符合此次央行新政要求。其中二线城市有8个，分别为哈尔滨、兰州、武汉、大连、天津、石家庄、昆明和贵阳。三线城市有15个，分别为泉州、温州、泸州、岳阳、宜昌、北海、大理、秦皇岛、湛江、包头、安庆、济宁、常德、襄阳和桂林。

贝壳研究院的最新统计显示，受此政策影响，截至10月19日，已有10城首套房贷利率降至3字头，主要分布在湖北、广东等地。二线城市中，昆明首套房贷利率降至3.95%，武汉、天津和贵阳首套房贷利率降至3.9%，石家庄首套房贷利率降至3.8%。三、四线城市中，清远首套利率最低，已降至3.7%。利率变化来看，10月石家庄、兰州首套房贷主流利率下调幅度最大，达到30个基点。另外，符合阶段性放宽房贷利率下限政策的城市中，包括大连、哈尔滨、温州、泉州等城市房贷利率在4.1%的水平上，后期仍有回调空间。

除商贷利率外，公积金贷款利率也有下调。9月30日，人民银行决定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%。

据不完全统计，目前已经有河南、海南、北京、重庆、安徽、上海、深圳、南京、杭州、济南、成都、天津、无锡等30余地落实新的贷款

利率(5年期以上3.1%)。

贝壳研究院统计数据显示，2022年10月首套和二套房贷主流利率指数环比继续下行，首套主流利率平均为4.12%，环比下行3个基点；二套平均为4.91%，与上月持平，首套和二套平均利率较去年最高点分别回落162个基点和109个基点。

贝壳研究院统计，分城市线来看，一线城市房贷利率最高，首套平均为4.60%，二套平均为5.13%，与上月持平。二线城市首套房利率最低，平均为4.08%，三、四线城市首套房贷利率平均为4.11%。从利率下调幅度看，三、四线城市房贷利率同比降幅最大，首、二套利率同比降幅分别为169个基点和116个基点。以首套房100万商业贷款本金，30年期等额本息还款计算，平均每月可减少月供约1036元，需偿还的利息总额减少约37万元；一线城市房贷利率同比降幅最小，首、二套利率同比降幅仅60个基点和52个基点。

值得注意的是，在二套房贷利率政策未变的情况下，10月贝壳研究院监测的103个城市中95%的城市二套房贷利率保持在4.9%的下限水平。

贝壳研究院市场分析师刘丽杰认为，阶段性放宽首套房贷利率下限，结合放松限购、限贷，将明显减轻首次购房群体的购房成本，加速购房者决策，这有助于增加市场成交。在改善性需求对市场的主导作用日益增强的背景下，政策上也要关注降低“卖一买一”、“卖旧买新”的贷款利率，这是符合多数城市住房消费实际的必要举措，未来不排除会进一步结构性放宽二套房贷款利率政策的可能。

业内看好未来政策继续宽松

9月底，央行、银保监会和财政部在两天内接连出台房贷利率下限放松、公积金贷款利率下降、置换购房个税减免等组合拳政策。

信达证券研报认为，相较于前期地方性放松政策的小幅频发，本轮全国性政策工具箱的运用自上而下释放了稳地产积极信号，后续调控手段有望继续升级加码，正向作用于居民信心和市场预期。

信达证券研报同时指出，降低首付比例等调控方式对于需求的刺激将更加直观，随着本轮政策工具箱的使用，未来放松政策在全国范围内有望继续跟进，包括除个税以外的其他交易税费调整、全国性的认贷不认房、首付比例的认定与调整(首套和二套)等更大力度的调控方式有望陆续出台。

国盛证券研报也认为，今年以来房地产政策呈现出“因城施策、小步快跑”的特点，地方城市结合自身情况出台相关政策，每次力度较小但出台频次较高。近期中央密集“自上而下”放松地产政策，进一步提高了未来政策放松的预期，继续看好接下来的政策放松空间，尤其是一、二线核心城市的限购限贷政策。

在政策春风下，二手房市场已率先回温，周均成交套数创年内新高。平安证券研报认为，短期政策改善的方向没有改变，随着政策效应逐步累积，四季度新房市场有望逐步修复。

中指研究院认为，未来合理的住房需求仍将是政策支持和鼓励的主要对象，刚性和改善性住房需求释放仍有空间，特别是人民美好生活需要日益广泛，改善性住房需求或将成为市场的关键支撑。(据《证券时报》)