

# 多地首套房贷利率进入“3”阶段

首套房贷利率动态调整机制建立近一个月以来,郑州、太原、天津、厦门、福州、长春、沈阳等地宣布调整首套住房贷款利率下限。目前,多地首套住房贷款利率已经降至4%以下,进入“3”阶段。

业内人士认为,预计后续将有更多符合条件的城市下调首套房贷款利率,同时,首付比例、二套认定等需求端政策调整力度也有望加码。



## 多地下调首套房贷利率

今年1月初,人民银行、银保监会发布通知,建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

“长春首套房贷利率从1月31日开始执行3.8%,首付比例20%,利

息少了不少。”一位房产中介人士向记者介绍。

春节前后,房贷利率调整城市数量明显增多,有更多城市首套房利率降至4%以下。沈阳自2月1日起,部分银行首套房贷利率将下调至3.9%。天津自2023年1月起,首套住房商业性个人住房贷款利率下限执行“不低于相应期限

LPR-40个基点”,即为3.9%。河南郑州、山西太原、河北唐山部分银行也在1月初开始执行首套住房贷款利率3.8%的下限。另外,福州、厦门首套房贷利率下限自1月31日起,也从此前的4.1%下调至3.8%。

贝壳研究院统计数据显示,截至1月16日,2023年1月首套房主流

利率平均为4.10%,环比上行1个基点,二套房平均为4.91%,环比持平,同比分别回落146个基点和93个基点。具体来看,首套利率低于4.1%的城市共11个,比上月新增2个。贵阳、昆明等10个城市因去年9月阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限的政策期满,利率小幅回升至4.1%。

## 部分城市首付比例降低

在贷款利率下行的同时,多地首付比例也在下调。1月31日召开的2022年度湖南省金融运行形势新闻发布会发布的信息显示,目前,湖南省13个非限购市州的首付比下限均降至首套20%、二套30%;1个限购市(长沙市)的首付比政策下限降至首套30%、二套40%。

公积金贷款最低首付比例也在下行。安徽省淮北市近日印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》,自2023年2月1日起,首次公积金贷款购买二手房的,最低首付款比例统一调整为30%;二次公积金贷款购买二手房的,最低首付款比例统一调整为40%。山东省济宁市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款部分政策的通知》指出,首套房公积金贷款最低首付款比例调整为20%,二套房公积金贷款最低首付款比例调整为30%。

信达证券地产行业首席分析师江宇辉表示,下调房贷利率和首付水平或为后续需求端发力主要政策。他说,从历次房地产周期来看,全国商品房销售金额持续下行时,贷款基准利率下调,同时房贷利率也随之下调,下调幅度与周期持续时长和幅度相关,目前的政策调整,对扭转房价下跌预期的作用可能更大。

## “因城施策”仍有空间

中国人民银行货币政策司司长邹澜此前在国新办发布会上表示,根据央行掌握的数据,2022年12月新发放个人住房贷款利率全国平均为4.26%,和2021年12月同比下降1.37个百分点,这是2008年有统计以来的历史最低水平。

“房贷利率下调成为一项重要的工作,客观上促进了房贷成本的降低,有力支持了住房消费的释放。同时,地方政府‘因城施策’调整房贷利率更大的自主权,原则上房价未扭转下跌趋势前地方政府可以持续下

调或取消首套房贷款利率下限。”上海易居房地产研究院研究总监严跃进表示,今年1月,全国各地已经出现了房贷利率下调的密集操作,预计后续基于房价走势情况,会有更多地方调整房贷利率水平。

严跃进称,总体来看,符合新房贷款利率下调的城市多集中在三四线城市和部分房地产市场库存压力大的二线城市。根据对全国百城2022年的房价数据进行统计,约有七成城市房价偏弱,具备房贷利率下调或突破房贷利率下

限的条件。

中原地产首席分析师张大伟也表示,在存款利率处于较低水平的同时,首套房贷款利率进入“3”阶段已是大势所趋。他预计,一方面,后续会有更多城市贷款利率有序下调,另一方面,部分城市房贷利率下限或不止步于3.8%的水平,还有继续下调空间。

张大伟说,虽然房贷利率下调会更好地支持刚性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展,但目前市场信心依旧没有完全恢复。“房地产市场复苏也

与整体经济复苏情况密切相关。”他表示。

也有业内人士建议对存量房贷利率进行调整。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,2017年至2021年上半年,我国新房交易量连续在历史最高位徘徊,贷款利率也普遍达5%以上,甚至部分高达6%。可以考虑进行存量房贷利率下调试点,降低存量购房者的月供压力的同时,还能进一步释放内需和消费,改善房地产市场预期。

据央视新闻

## 新闻速览

### 公安部推出6项措施 便利境外中国公民办理业务

为深入推进公安机关便民利企改革,进一步便利境外中国公民办理身份证件、驾驶证等业务,便利回国后正常使用证件,公安部自2023年2月10日起,推出公安机关便利境外中国公民办理业务6项政策措施。①延期换领驾驶证。②回国换领驾驶证。③持境外驾驶证换领中国驾驶证。④委托代办居民身份证。⑤回国就近换领居民身份证。⑥查询出入境业务和管理政策。据新华社

### “鲲龙”AG600M全面进入 型号取证试飞阶段

新华社北京2月1日电 记者从中国航空工业集团有限公司获悉,近日,两架国产大型水陆两栖飞机“鲲龙”AG600M(1003、1006架)分别从珠海和宜昌成功转场至西安阎良,有序拉开了2023年科研试飞工作的序幕,推动AG600M正式进入型号合格取证试飞阶段。

### 鱼跃医疗因哄抬血氧仪价格 被罚270万元

据国家企业信用信息公示系统,1月31日,江苏省镇江市市场监管局对江苏鱼跃医疗设备股份有限公司(以下简称鱼跃医疗)开具行政处罚决定书,责令其改正价格违法行为,并罚款270万元。据央视新闻

### 整治APP广告“乱跳转” 有了新标准

近期,在工信部指导下,中国信通院、电信终端产业协会联合多家行业重点企业制定并发布实施相关标准,以规范“乱跳转”问题,保护用户权益。此次标准制定修订提出多方面参考指标要求。一是强化明示告知义务。指出应向用户清晰明示要执行或触发的交互动作及结果预期。二是细化参数设置参值。提出将“摇一摇”动作的设备加速度设置为不小于15米每平方秒,转动角度不小于35度,操作时间不少于3秒等一系列参考数值,确保APP在走路、乘车等场景中,信息窗口不会出现误触发而跳转的情况。三是保障用户选择权。明确未经用户主动选择同意,不得强迫下载、安装、打开APP,不得使用欺骗误导用户的图片、文字和链接进行页面跳转或使用第三方APP。据人民日报