首付比例下调、贷款额度提高

多地发布公积金新政

2022年以来，包括北海、南宁、自贡、青岛、济南等在内的多个城市先后发布了公积金新政，明确放宽公积金贷款要求，内容包括提高公积金贷款最高额度、放宽公积金贷款条件以及优化异地贷款政策等。

降低首付款比例

1月12日，北海市人民政府发布关于调整住房公积金贷款政策的通知。通知显示，缴存职工家庭购买第二套住房或申请第二次住房公积金贷款的，最低首付款比例由60%下调至40%。

1月19日，南宁市住房公积金管理中心表示，首套房首付款比例不得低于住房价值的20%；二套房首付款比例不得低于住房价值的40%。根据规定，首套房公积金贷款的最高额度由原先的60万元提升至70万元，第二套房公积金贷款的最高额度从50万元提高至60万元。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示，南宁和北海的公积金政策具有积极意义，类似降低公积金首付款比例及提升公积金贷款额度的政策，会直接减少购房者的购房压力，体现了对于改善型购房需求的保障，有助于此类需求后续积极释放。

据易居研究院中国百城库存报告数据，北海去年年底去库存周期为23.7个月，总体上属于库存去化相对困难的城市。

严跃进预计，后续全国其他城市也会积极跟进，甚至包括商业银行贷款等方面也会有降低首付的动作和表现，这对公积金制度完善和功能发挥都有积极作用。

取消认房又认贷

1月18日，四川省自贡市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金政策相关问题的通知》，放宽住房套数认定政策，实行“只认贷不认房”的认定标准。

通知提到，既无住房公积金贷款记录又无尚未还清的住房商业贷款，按首套房贷款政策执行；有一笔已结清的住房公积金贷款记录或一笔尚未完清的住房商业贷款，按二套房贷款政策执行。

此外，该政策文件中还取消了两次住房公积金贷款须间隔12月及以上限制；对持有天府英才A/B/C卡的高层次人才给予政策支持，具体办法另行制定。

对此，严跃进认为，自贡取消了此前执行的认房又认贷政策，明确修改为只认贷不认房的标准，降低了门槛，使得更多购房者可以按照首套房的比例认购住房，即从首付40%下调到20%，预计将带来很好的刺激效应。

至于政策调整的原因，他认为主要和公积金流动性不断趋于宽裕有关，也和当前此类城市激活住房消费等有关。类似改革说明，房地产首付比例下调政策会率先在公积金领域得到体现，而后续商业银行贷款方面的首付比例也有可能下调。此外，首付比例下调比贷款利率下调的效应更大，客观上更容易激活房地产市场的交易行情。

优化异地贷款政策

除了降低首付款比例、提高公积金贷款额度外，个别省市还通过优化异地公积金贷款政策来简化流程、减轻购房者负担。

青岛提出，今年1月4日起，胶东四市公积金缴存职工享受青岛同城待遇。烟台、威海、潍坊、日照在住房公积金转移接续方面，将简化申请条件，跨市转移接续，办理时限缩减至1个工作日。此外还将优化异地贷款政策，胶东四市范围内住房公积金缴存职工，在青岛市购房申请异地贷款或作为配偶参与申贷的，贷款最高次数由一次调整为两次。

除青岛外，山东省会济南也颁布了相类似政策。1月5日，济南宣布，自1月1日起，对异地公积金贷款（在其他城市缴存公积金，在济南购房申请公积金贷款），在审批贷款资料时取消户籍限制。而按照以前的政策，非济南户籍职工在济南办理公积金贷款时有一定门槛——须符合担保人、参贷人或共同还款人是济南户籍这一要求。

中指研究院指数事业部研究副总监陈文静认为，类似政策都是在满足各地购房者的诉求，降低公积金异地贷款难度。整体来看，公积金政策的调整一定程度上有利于提振市场信心，促进合理需求的积极释放。

（每日经济新闻）

无锡房贷利率下调

2022年1月无锡房贷利率调查
（房叨叨于2022.1.24制表）

银行 限合作盘	本地户籍					放款时间/备注
	首套		二套			
	首付	利率	首付		利率	
中国银行	40%起	↓5.85%起	40%起 贷款还清	60%起 贷款未还清	无贷5.85%起 有贷6.0%起	额度充足 二手房放款差不多
建设银行	40%起	↓5.9%起	40%起 贷款还清	60%起 贷款未还清	无贷5.9%起 有贷6.15%起	审批通过即可放款 二手房放款差不多
工商银行	40%起	↓5.9%起	40%起 贷款还清	60%起 贷款未还清	无贷5.9%起 有贷6.15%起	看合作盘，放款很快 二手房放款差不多
农业银行	40%起	↓5.85%起	40%起 贷款还清	60%起 贷款未还清	无贷5.85%起 有贷6.0%起	审批通过即可放款 二手房放款差不多
无锡农商行	40%起 (3成很难批)	6.0%起	40%起 贷款还清	60%起 贷款未还清	无贷6.0%起 有贷6.2%起	2-3个月 二手房部分网点不做
光大银行	40%起	↓5.9%起	40%起 贷款还清	60%起 贷款未还清	无贷5.9%起 有贷6.1%起	审批通过即可放款 二手房业务开放
华夏银行	30%起 (看客户资质)	↓5.85%起	40%起 贷款还清	60%起 贷款未还清	无贷5.85%起 有贷6.10%起	当月放款 二手房当月可放
交通银行	40%起	↓5.9%起	40%起 贷款还清	60%起 贷款未还清	无贷5.9%起 有贷6.15%起	新房2-3个月 二手房放款2-3个月
招商银行	40%起	↓5.9%起	40%起 贷款还清	60%起 贷款未还清	无贷5.9%起 有贷6.05%起	审批通过即可放款 二手房审批通过即刻放款
江苏银行	40%起	↓5.9%起	40%起 贷款还清	60%起 贷款未还清	无贷5.9%起 有贷6.15%起	最快当月 二手房放款正常

仅作参考，以各支行实际情况为准

1月20日，央行公布新一期LPR利率，1年期LPR下降10BP，5年期LPR下降5BP，虽然略低于市场预期，但已经是21个月以来的首次下调。

LPR利率下调有助于引导银行调降贷款利率，从而降低企业融资、居民按揭成本。记者从无锡各大商业银行了解到，无锡的房贷利率也降了。目前锡城各大银行首套房贷利率普遍是5.9%，最低是5.85%，二套房贷利率最低6.0%，而且普遍额度充足。

房贷利率开启下降模式

去年无锡的房贷利率有如过山车，首房首贷一路飙至最高6.15%。自11月起，终于到顶，利率放松，近几个月以来无锡房贷利率开启了“降降降”模式。记者摸底的十大银行里，除了无锡农商行首房首贷利率是6.0%，其余9家银行则全面低至5.9%及以下。

中国银行、农业银行首房首贷利率均下调至5.85%起，二套房利率6.0%起，较一个月前二连降。另外，华夏银行的首房首贷利率也下调至5.85%。

招商银行在LPR降点后，这几天也将首房首贷利率从6.0%起下调至5.9%起，二套房利率6.05%，同时工作人员表示“根据市场情况可能还会再调，二套房可能做到6.0%，看具体情况。”

不过多家银行也强调，主要还得看贷款人收入、工作以及征信等资质情况，以及楼盘具体规则，具体的房贷利率视支行与楼盘具体情况而定。

额度充足，放款周期缩短

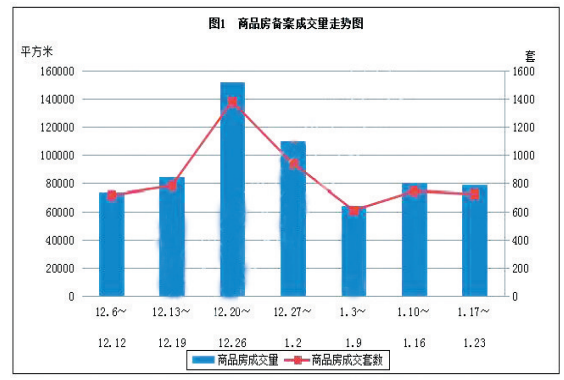
放款方面，和之前一样，绝大多数银行明确表示额度充足，放款周期比较短，最快一周内放款，基本上是当月就能放款。无锡农商行可能晚一点，新房放款2–3个月。

首付方面，华夏银行工作人员表示首套可以做3成，其他银行基本上都是4成起。对于在无锡工作社保缴满2年、外地户籍的购房者来说，首房首贷最低首付的限制以及贷款利率基本无差别。

前段时间楼市频吹回暖信号，央行降息又再添了一把柴，种种信号指向明显。随着此次房贷利率的下降，无论对于房企还是买房人都是明显的利好，可以期待。但业内专家也表示，单凭房贷利率下调，能够直接撬动的购房需求比较有限，还得看宽货币对市场预期的影响程度，对于楼市下行压力较大的城市而言，下调房贷利率的政策收效也远不如降低首付比例、认房不认贷等操作。（综合）

上周无锡商品房备案成交平缓

图1 商品房备案成交量走势图



临近农历新年，上周（1.17–1.23）无锡楼市年味也慢慢浓了起来，送春联等小活动陆续开展。成交方面，由于客户们的关注点都放在了春节上，购房热情一般：上周无锡全市商品房备案成交面积为7.86万平方米，环比减幅2.25%；备案成交724套，环比减少20套。一线市场方面，云锦东方公示了一房一价信息，本次公示房源共计1212套，其中1#4#8#9#10#11#12#楼为毛坯交付，2#3#5#6#7#为带装修交付。

商品房成交按物业类型分析：上周楼市商品住宅占主导地位，其成交量占商品房总成交量的71.78%。上周商品住宅备案成交面积为5.64万平方米，环比减幅9.54%；备案成交套数为450套，环比减少33套。

商品房成交按区域分析：受华发首府、华侨城运河湾等楼盘集中备案影响，梁溪区上周备案占比较高，其成交量占商品房总成交量的23.12%。

商品住宅成交按面积段分析：90–120平方米面积段户型为上周的成交主力，一周备案成交面积占比约32.75%。上周120–144平方米面积段户型成交也表现不错，一周备案成交面积占比约30.30%。

（无锡房地产市场网）