



超百城首付两成 多城房贷利率进入“3时代”

首付比例降至两成、首套房贷利率降至4%以下……今年以来,多地优化信贷政策,购房者的购房成本及购房门槛进一步宽松。

超百城购房首付比例降至20%

地方层面出台的楼市新政中,“降低首付比例”已成为多个城市优化政策的标配。

据澎湃新闻不完全统计,今年以来,至少已经有115个城市将公积金或商业性个人住房贷款的首付比例降至20%,其中包括四川成都、河北石家庄、陕西西安、山西太原、吉林长春、福建福州、江西南昌、重庆、贵州贵阳、甘肃兰州、宁夏银川、新疆乌鲁木齐等二线城市。

以四川成都为例,今年5月31日,成都出台新政优化公积金贷款政策。公积金贷款首付比例下调10%,即首套房首付比例由30%下调至20%,二套房首付比例由40%下调至30%。

此外,成都于11月17日发布《关于进一步优化区域限购措施的通知》,明确自2022年11月18日起,将天府新区成都直管区、成都高新区西部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区统一为一个住房限购区域,具备该区域内任一区购房资格的居民家庭以及具备成都高新区南部园区购房资格的居民家庭,均可在该限购区域内购买住房。该区域购房套数、户籍社保年限等住房限购要求保持不变。

同时,多地对商业性个人住房贷款首付比例也进行了调整。根据中指研究院监测数据,当前已有80余城调整首套商贷首付比例至20%。

以湖北省监利市为例,其于10月27日发布涉及购房款补贴、契税补贴、首付比例等多条促进房地产市场良性循环和健康发展的措施,其中明确,2022年6月30日至2022年12月31日期间,在监利市购买首套新建商品住房贷款,首付款比例不低于20%,二套房贷款首付款比例不低于30%。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请商业性贷款购买普通商品住房的,执行首套房贷政策。

可以看到的是,不仅仅是监利市,今年以来多地调整“认房认贷”政策,明确对已结清首套房贷的居民,再买房可执行首套房贷款政策,且首付比例低至两成。据不完全统计,至少包括甘肃白银、湖北监利、贵州六盘水、江西宜春、贵州贵阳、四川广元、江西景德镇、陕西宝鸡、安徽蚌埠、河南洛阳等30余城。

20余城首套房贷利率进入“3时代”

除了首付比例,多地银行也陆续对首套房贷款利率进行调整。

今年10月20日,人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布:1年期LPR为3.65%,5年期以上LPR为4.3%,均与上月持平。尽管10月贷款市场报价利率(LPR)保持不变,但对于首套房贷利率而言,部分特定城市的首套房贷利率正进一步下调,已有超20个城市首套房贷利率进入了“3时代”。

按照规定,新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR(按10月20日5年期以上LPR为4.3%);二套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点(按10月20日5年期以上LPR计算为4.9%)。另按照今年5月15日,中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布的《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》,对于贷款购买普通自住房的居民家庭,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,因此,此前各地首套房贷利率下限为4.1%。

不过,今年9月29日,人民银行、银保监会发布通知,决定阶段性调整差别化住房信贷政策,明确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。这也意味着首套房贷利率下限可突破4.1%。

据中指研究院监测数据,截至目前已有20余城将首套房贷利率降至4%以下,包括阳江、清远、云浮、湛江、济宁、武汉、贵阳、江门、宜昌、襄阳、天津、包头、阜阳、石家庄、秦皇岛、昆明、大连、大理、泸州、安庆、恩施州、温州、瑞安、乐清、舟山、泉州、黄冈等。

诸葛找房数据研究中心监测数据显示,天津、贵阳、武汉和襄阳均将利率降至3.9%,石家庄多家银行将首套房贷款利率由4.1%下降至3.8%,清远的首套房贷利率最低可至3.7%,为当前最低水平。

58安居客房产研究院分院院长张波指出,房贷利率层面目前已经处于历史性低点,可以确定的是利率面“政策底”已经逐步清晰。利率调整,尤其是针对首套房利率的降低,可以加快潜在购房者入市脚步,并且在部分刚需比较集中的城市和区域起到明显的作用。但对于市场处于降温通道的城市,拉动的边际效应正在递减。

购房成本降至历史低点

对于购房者而言,当前购房成本已降至历史低点。

“首付比例出现积极的下调,且利率也到了比较低的水平,这说明今年实际上形成了历史上较好的信贷环境和政策,购房成本已降至历史低点。这是购房者需要积极把握的。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说道。

张波也指出,从目前利率水平以及房价整体表现来看,买房成本已经进入阶段性低点,房贷压力降至历史性低点。因此,房地产已现政策底,市场底部也正逐步形成中。从大趋势来看,虽然未来一段时间政策还会延续放松的态势,但政策后续再次放松的空间会明显收窄,市场底部徘徊会持续一段时间,这也是不少城市购房的“窗口期”。随着保交楼、金融政策的不断推进,楼市后续会进入到更为平稳的发展期。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静亦提到,今年以来,多部委持续释放政策利好,各地积极落实“因城施策”,需求端信贷政策不断优化。信贷政策的进一步宽松有助于降低居民购房成本,缓和观望情绪,带动住房需求释放。当前,部分二线城市限购限贷政策仍具备一定优化空间,预计随着“金融16条”的出台,短期各地政策放松力度有望加大,需求端政策仍将继续改善,降低购房成本、降低购房门槛仍是重要方向。

诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄认为,接下来,预计调整的城市将会继续扩围,其他符合条件的城市也将会陆续跟进,预计接下来调整首付比例、调整认房又认贷将会成为政策调整的一个重要趋势。

(澎湃新闻)