

首付比例历史最低、取消房贷利率下限、下调公积金贷款利率 楼市40年最宽松提振政策出台

5月17日,中国人民银行连发三条政策通知,宣布调整个人住房贷款最低首付款比例、下调个人住房公积金贷款利率、取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

个人住房贷款最低首付款比例进行了调整

中国人民银行联合国家金融监督管理总局发布的通知明确,对于贷款购买商品住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。

“此次政策属于楼市40年历史上最宽松的首付政策,也是历史最低的首付比例,对于拉动市场交易具有非常明显的作用。”易居研究院研究总监严跃进表示。

值得注意的是,根据去年9月人民银行的公告,对于贷款购买商品住房的居民家庭,首套住房

商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于20%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于30%。

记者测算,如果贷款1000万元的商品房,不管购买首套还是二套,首付金额均可减少50万元。

取消商业性个人住房贷款利率政策下限

在降低房贷首付比例的同时,房贷价格也同时下调。人民银行通知明确,取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。此前,全国统一的首套住房商业性个人住

房贷款利率下限为LPR-20BP,二套为LPR+20BP。

实际上,此前已有部分城市符合相关规定动态取消房贷利率下限。数据显示,截至今年4月末,全国343个城市中已有67个

城市取消了首套房贷利率下限。业内人士预计,此次政策调整后,将有更多城市取消利率下限,未来房贷利率还会有明显下降,有助于继续释放刚性和改善性购房需求,缓解房企回款压力。

下调个人住房公积金贷款利率

在公积金贷款利率方面,人民银行决定,自2024年5月18日起,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。上一次个人住房公积金贷款利率调整是在2022年10

月,下调0.15个百分点。此次力度远超过上一次调整,为0.25个百分点。

自5月18日起,新增住房公积金贷款将适用新的贷款利率政策,存量住房公积金贷款的利率将在明年1月1日调整。

若以公积金贷款100万元、贷款期限30年、等额本息还款方式来计算,个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点后,可节

省月供约135元,总利息节省约4.8万元。

大众日报淄博融媒体中心记者 王莉莉



扫描二维码了解淄博住房公积金调整情况

相关新闻

央行拟设立3000亿元保障性住房再贷款

中国人民银行副行长陶玲4月17日介绍,中国人民银行拟设立3000亿元保障性住房再贷款,鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房,预计带动银行贷款5000亿元。

陶玲在当日举行的国务院政策例行吹风会上介绍,保障性住房再贷款规模是3000亿元,利率1.75%,期限1年,可展期4次。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。中国人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款,银行按照自主决策、风险自担原则发放

贷款。据介绍,所收购的商品房严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房,对不同所有制房地产企业一视同仁。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则,严格把握所收购商品房的户型和面积标准。

记者在吹风会上了解到,城市政府可根据当地保障性住房需求、商品房库存水平等因素,自主决定是否参与。由城市政府选定地方国有企业作为收购主体。该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务,不得是地方政府融资平台,同时应具备银行授信要求和授信空间,收购后迅速配售或租赁。

住建部:打好商品住房项目保交房攻坚战

住房城乡建设部副部长董建国5月17日在国务院政策例行吹风会上就保交房工作重点作了介绍。他表示,要打好商品住房项目保交房攻坚战,防范处置烂尾风险。按照市场化、法治化原则,分类处置在建已售未交付的商品住房项目,推动项目建设交付,切实保障购房人合法权益。

他表示,要进一步发挥城市房地产融资协调机制作用,满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”,商业银

行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”,满足在建项目合理融资需求。

董建国说,推动消化存量商品住房。城市政府坚持“以需定购”,可以组织地方国有企业以合理价格收购一部分存量商品住房用作保障性住房。

他说,要妥善处置盘活存量土地。目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地,通过政府回收收购、市场流通转让、企业继续开发等方式妥善处置盘活,推动房地产企业缓解困难和压降债务,促进土地资源高效利用。

声音

重磅之下,是出手还是再等等?

5月17日下午,在看到微信群里讨论这些政策后,在北京工作、正在为孩子上小学发愁的郭静(化名)有点心动:“我的首付不太够,首付比例下调对我来说是解决了燃眉之急。虽然月供压力加大,但后期可以选择提前还款。我们的预算本就有限,现在开始担心业主临时涨价,有点着急看房了。”

也有表现淡定的。已经很久没有在北京看房的张辉(化名)告诉记者,他暂时不会重启看房计划,他说:“降低首付对我的吸引力不是很大,因为本身我也多想交点首付款,以缓解月供的压力。真正刺激大家去看房的还是价格,我还是再等等。”

本版稿件据新华社、《成都商报》(单独署名除外)

相关链接

新一轮房地产金融政策组合拳影响几何?

4月17日,新一轮支持房地产的金融举措出炉。此时推出房地产金融政策组合拳出于哪些考量?政策“工具箱”上新又将带来哪些影响?

降低居民购房门槛 提振住房消费

“从首付款比例、房贷利率两个方面对住房金融政策进行调整,可适当降低居民住房消费门槛,同时减轻居民住房消费负担。”上海金融与发展实验室主任曾刚介绍。

首套住房贷款利率政策动态调整机制落地以来,越来越多城市因城施策,下调或取消首套房贷利率下限。记者了解到,截至今年4月末,全国343个城市中已有67个取消了首套房贷利率下限。目前,除北上广深等少数一线城市外,大部分城市房贷利率下限已降至全国统一水平。

业内人士预计,此次政策调整后,将有更多城市取消房贷利率下限,个别保留当地下限的热点城市自主定价空间也会明显扩大。政策落地后,大多数城市房贷利率可能下降0.3个至0.4个百分点。按照100万元贷款、30年期限、等额本息还款方式测算,总利息支出可减少7万余元。

招联首席研究员董希淼说,此次住房金融政策调整力度较

大,超出预期,传递出稳定房地产市场的明确信号,有助于稳定住房消费信心,提高居民住房消费的意愿和能力。

政策“工具箱”上新 支持盘活存量住房

盘活存量住房是化解房地产风险的关键。此次中国人民银行拟设立保障性住房再贷款,引起市场高度关注。

中国人民银行副行长陶玲介绍,设立保障性住房再贷款,可鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。

董希淼表示,中国人民银行按照贷款本金60%发放再贷款,而且再贷款资金是要偿还的,不是对企业的补贴,不等同于政府下场“无偿救助”。金融机构根据地方国企申请,自主决策发放贷款的条件,有了合格贷款后才能向中国人民银行申请再贷款。

陶玲说,这项政策可以推动商品房市场去库存,加快保障性住房供给,助力推进保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。在再贷款政策支持下,房地产企业出售已建成商品房后,回笼资金可用于在建项目续建,改善房企的资金状况。

政策稳步衔接 推动房地产向新模式转变

在业内人士看来,房地产金融政策一脉相承,新旧政策衔接稳步有序,一方面持续加大支持刚性和改善性住房需求力度,另一方面防范房地产风险外溢。

“这一轮政策调整力度较大,但没有改变一贯的政策取向。”中国民生银行首席经济学家温彬认为,尽管房贷利率限制基本放开,但首套和二套房首付比例仍有一定区分度,首套房明显更低。另外,按照因城施策原则,预计个别热点城市暂时还将保留房贷利率下限。这些有助于平衡好房地产市场的当前稳定与长期发展,避免重走“靠房地产拉动经济”的老路。

4月30日召开的中共中央政治局会议提出,统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施,抓紧构建房地产发展新模式,促进房地产高质量发展。专家表示,此次优化调整房贷政策,是对中央政治局会议相关部署的贯彻落实和积极响应。中国人民银行选择此时发布相关政策,也有支持信贷平稳增长方面的考虑。未来房贷仍是银行的优质资产,一定程度上可以弥补贷款利率下降减少的利息收入,有利于稳定银行净息差。