

因城施策

多地加入首套房贷“降息”队伍

继央行、银保监会宣布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制后,已有多地应声调整首套房贷款利率。1月30日,记者调查发现,已有郑州、天津、湛江、韶关等多地加入首套房贷“降息”队伍,这些城市所在的多家银行目前实行的首套房按揭贷款利率已迈入“3”时代,最低降至3.7%。随着首套房贷款利率动态调整机制的建立,阶段性放宽首套房贷款利率下限政策日趋常态化。分析人士预计,后续会有更多城市跟进调整,个别房地产销售压力较大的城市利率降幅可能较大,建议有购房需求的群体可根据自身需求择机入市。



资料照片。

多地首套房贷“降息”

多地陆续加入首套房贷利率下降队伍。1月30日,记者从郑州、天津、武汉地区多家银行处获悉,上述地区首套房按揭贷款利率已调降,正式迈入“3”时代。

中原银行某支行房贷经理表示,自1月29日起,该行首套房贷款利率下调至3.8%,具体执行到何时暂不确定。多家国有大行郑州当地支行网点工作人员也均介绍,1月29日,首套房贷利率已由4.1%下调至3.8%。对于调整原因,某国有银行支行网点房贷经理透露,主要是根据央行政策进行调整,现有利率具体执行到何时、后续是否会上调还需等待通知。

据了解,1月5日,央行、银保监会发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》(以下简称《通知》),决定建立首套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房贷款利率政策下限。

除郑州外,按照《通知》要求,央行天津分行在接受媒体采访时透露,该市自2023年1月起执行首套房贷款利率动态调整机制,贷款利率下限“不低于相应期限LPR-40BP”。1月30日,记者从天津多家银行处获悉,目前天津首套房贷款利率按照3.9%执行。某国有银行天津当地支行网点人员表示,首套房贷款利率为3.9%,具体执行会根据个人情况有所调整。另一家国有银行天津当地支行房贷经理也表示,首套房贷款利率按照“LPR-40BP”执行,目前为3.9%。

首套房贷利率“降价”的城市还有武汉,去年末至今年初该地首套房贷款利率经历了较为频繁的调整。据武汉某国有大行房贷经理介绍,自去年阶段性下调首套房贷款利率至3.9%后,今年初利率又升至4.1%,而自首套房贷利率动态调整机制下发后,利率又下调至3.9%,目前仍按照3.9%执行,但具体利率情况依据楼盘而定。

对于多地调降首套房贷款利率,诸葛找房数据研究中心高级分析师关荣雪表示,主要原因可能是希望通过适时利用好价格工具来促进楼市尽快回暖,加速产品去化,以增加地产行业的流动性及信心。同时,促进购房需求进一步释放,提振住房消费,也能够增强地产板块对当地经济的拉动,推动市场尽快恢复且逐步进入良性循环的发展道路。对于购房者而言,是一大利好消息,降低首套房贷利率意味着购房者还贷利息总额减少,适度减轻了购房压力。

因城施策阶段性调整利率

住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动

态调整,根据《通知》要求,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,均可阶段性放宽首套房商业性个人住房贷款利率下限。但如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨,应自下一个季度起,恢复执行全国统一的首套房商业性个人住房贷款利率下限。

根据易居研究院智库中心提供的数据,国家统计局70个大中城市房价指数数据中,除郑州、天津、武汉外,还有大连、兰州、九江、韶关、湛江等35个城市符合阶段性放宽首套房商业性个人住房贷款利率下限要求。

此前,江西九江市人民政府发布公告称,自1月18日起,该市首套房商业性个人住房贷款利率下限调整为LPR-30BP,如后续出现新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨情况,则自下一个季度起,恢复执行全国统一的首套房商业性个人住房贷款利率下限。

1月30日,记者从九江银行某支行处获悉,该行首套房贷款利率已由4.1%下调至4%。不过,各家银行首套房贷利率调整的节奏不一,根据调查,九江地区部分国有银行、股份制银行首套房贷款利率暂未变动,仍为4.1%。

湛江、韶关也依照《通知》官宣,实施阶段性取消首套房商业性个人住房贷款利率下限。记者从湛江、韶关多家银行处了解到,目前,两地首套房贷款利率均已下调。某股份制银行湛江地区支行工作人员表示,目前首套房贷利率已降至3.9%;某国有银行韶关地区支行房贷经理介绍,该行首套房贷利率已由4.1%调整至3.7%。

不过,目前大连、兰州等地的首套房贷款利率暂未出现调整。记者从大连、兰州多家银行网点处获悉,大连首套房贷款利率未发生变化,仍为3.95%,而兰州地区多位银行人士表示,自去年10月起首套房贷款利率一直是4.1%。

谈及后续各地首套房贷利率走势,关荣雪认为,预计目前暂未调整的银行后续也将有很大可能会跟进,利率将会视各地当前市场供需、居民收入等情况而定,可能多数城市会调整在3.8%-3.9%左右,个别房地产销售压力较大的城市可能会低于3.8%。此外,此次为动态调整机制,后续可能再会出现符合调整的城市,因此也可能并不局限于这38个城市。

记者调查发现,目前北京地区首套房贷利率暂无变化,仍按照“LPR+55BP”执行,某国有银行北京地区支行房贷经理表示,“每个城市执行的房贷政策是不一样的,北京首套房贷是按照LPR+55BP,根据LPR浮动,这几个月LPR没有调整,为4.3%,所以贷款利率一

直是4.85%”。

是否还有调整空间

自去年9月起,房贷利好政策频出,彼时,央行、银保监会就曾下发阶段性放宽部分城市首套房住房贷款利率下限通知,对2022年6-8月新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市,在2022年底前,均可阶段性放宽首套房商业性个人住房贷款利率下限。此后,济宁、清远等多个城市下调了首套房贷款利率,这些城市所在的多家银行实行的首套房按揭利率降至4%以下。

在业内人士看来,首套房贷动态调整机制的建立意味着阶段性放宽首套房贷款利率下限政策日趋常态化。易居房地产研究院研究总监严跃进认为,当前各地经济提振一号文都把提振住房消费作为一项重要的工作去抓。对于其他城市来说,尤其是大连、福州、哈尔滨、兰州等二线城市,需要依据市场情况及时调整首套房贷款利率,为2月房地产市场开好局创造条件,也为所在省份其他城市政策放松树立标杆。

记者注意到,在多地首套房按揭贷款利率下降的同时,公积金贷款利率也迎来利好。1月30日,长沙住房公积金管理中心发布《关于明确2023年个贷倍数的通知》提出,长沙市缴存职工(含省直分中心)可贷额度按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的16倍计算,自2月1日起施行。

严跃进表示,长沙公积金可贷倍数上调充分体现了长沙公积金政策支持购房的导向,此类调整相比过去的15倍有所增加,充分说明当前贷款额度进一步扩大,对于购房者贷款资金的获取等都有积极的作用。

根据央行发布的2022年四季度城镇储户问卷调查报告,在被问及未来3个月准备增加支出的项目时,有16%的居民选择购房,选择排序较2022年三季度上升一个位次。

对于未来首套房贷利率变动情况,关荣雪预测,当前促进住房消费尽快恢复对于各地发展仍较重要,因此,短期内购房环境仍呈宽松态势,首套房贷利率仍具一定的下行空间,但由于地方各领域经济及居民收入情况等尚处恢复阶段,一季度购房情况将以稳为主,二季度有望出现较为明显的好转局面。当前信贷环境较为宽松,有购房需求的群体可根据自身需求择机入市,同时也要着重关注开发商的资金、信誉等。

严跃进认为,整体来看,预计房贷利率进一步下行是趋势,对于降低购房者购房成本、提振房地产市场交易行情具有积极作用。