

# 超60城出台稳楼市政策,调控日趋精准

■中国城市报记者 邢 灿

20城首套房贷利率低于5%,部分城市首付比例调低至20%,福州、郑州等省会城市取消或放松限售、限购……近段时间以来,地方楼市政策暖风频吹。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波在接受中国城市报记者采访时表示,不同城市在不同时期根据当地市场情况采取宽或严的调控是正常的,这和“房住不炒”并不相矛盾,国家层面对房地产的政策一直是明确而延续的,其基本原则没变。

## 20城首套房贷利率低于5%

近日,湖北省武汉市宣布下调房贷利率。据媒体报道,武汉市主要银行机构从3月25日起对新签约的按揭贷款首套房利率按照5.2%执行,二套房利率按照5.4%执行。此前,武汉市首套房贷利率和二套房贷利率分别为5.63%和5.88%。

事实上,近期下调房贷利率的城市并非仅有武汉。据贝壳研究院数据,2022年3月监测的103个重点城市主流首套房贷利率为5.34%,二套房贷利率为5.60%,分别较上月回落13个、15个基点。103城中82城房贷主流利率下调,包括苏州、深圳、上海等20城主流首套房贷利率低于5%。

房贷利率下调将如何影响购房者的“钱袋子”?以购买武汉首套房贷款100万元、还款期30年为例,此前利率5.63%,购房者每月需还款5759元,而下调至5.2%后,每月还款5491元。这意味着购房者每月可少还268元。

诸葛找房数据研究中心首席分析师王小媞在接受中国城市报记者采访时表示,本次房贷利率下调城市覆盖比较全,以一线城市和二线城市为主,当前整体市场交易不乐观,下调房贷利率可以降低购房者月供成本,是楼市放松政策中的一种常见手段。

在王小媞看来,下调房贷利率的主要原因是房地产市场交易存在下行压力,国家层面也频频发声促进房地产市场的良性循环和健康发展,满足合理性住房的贷款需求。此外,今年1月,五年期贷款市场报价利率(LPR)时隔21个月首次下调,也带动了后续多个城市的房贷利率下调。

“本次房贷利率下调幅度较以往更大,涉及城市范围更广,多个城市首套房贷利率跌破5%。”王小媞预测,按照当前市场的修复情况,未来大部分城市或将加入下调房贷利率队伍,今年第二季度仍有进一步下调

款市场报价利率的可能性。

## 个别城市首付降至两成

不仅是房贷利率,多个城市的房贷首付比例也在下调。

3月19日,广西壮族自治区市场利率定价自律机制召开会议,商定下调部分城市房贷首付比例:南宁市区二套房贷款最低首付比例由40%下降为30%,北海、防城港首套房贷最低首付比例由25%下降为20%。

而就在此前,山东省菏泽市重启二成首付。具体为名下

5个百分点。

《通知》还明确,对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房,最低首付款比例调整为不低于30%。

“近期,部分非限购城市开始下调首套房贷首付比例至二成,主要来自于银行的自主行为。”交通银行金融研究中心预计,更多非限购城市可能根据《通知》标准,按需调整首付比例,并且不排除限购城市后续在其规定范围内,也可能跟随

市,也于3月23日宣布2018年出台的区域性房地产限售政策已完成其阶段性调控使命,予以废止,不再执行“在主城6区内新购商品住宅需满3年方可上市交易”的规定。

王小媞分析,限售、限购政策的放松以一些房地产市场表现较为乏力的省会城市为主,如郑州、哈尔滨、福州。这些城市的房地产市场共性是库存压力较大。

58安居客房产研究院分院院长张波在接受中国城市报记者采访时表示表达了相似的观点

市场的供应量,并提升市场信心;另一方面也会在一定程度上提升投资性需求,限售本身无疑会加速投资性需求离场,而取消之后将对市场释放出反作用力。

取消限购、限售等限制性政策将给地方楼市带来哪些影响?以取消限售为例,张波认为,这对不同城市的影响差异较大,对于潜在购房需求充裕的市场,该政策一旦实施会导致投资性需求明显抬头,而对于长期需求提升乏力的城市,实际影响相对有限。

## 楼市“小阳春”将至?

2022年《政府工作报告》提到,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,探索新的发展模式,坚持租购并举;稳地价、稳房价、稳预期,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

中原地产研究院数据显示,2022年以来,全国超60个城市发布了各种稳楼市的政策超过70次,叠加部委发布的政策更是已经接近100次;仅3月以来发布的房地产调控政策就接近50次。

如何看待地方楼市频吹政策暖风?“从当前房地产市场走向来看,目前政策放松是必要性的。当下,新冠肺炎疫情在一定程度上影响了市场经济活动,冲击了居民的购买力。”王小媞如是判断。

楼建波在接受中国城市报记者采访时表示,目前地方密集出台的楼市宽松政策和“房住不炒”并不矛盾,国家层面对房地产的政策一直是明确而延续的。不同城市在不同的时期采取宽或严的调控是正常的,恰恰是“因城施策”,以防止房地产硬着陆的体现。

政策暖风频吹,对楼市影响几何?在中原地产首席分析师张大伟看来,疫情影响了最近楼市,特别是非一二线核心城市,市场依然处于低迷中,而本来出现小阳春苗头的部分城市也因为新冠肺炎疫情出现了热度下降。预计今年上半年市场很难走出调整局面,市场期待房贷、开发贷特别是针对私企的开发贷有更明显的稳定政策。

据诸葛找房数据研究中心数据,截止到3月29日,重点10城二手房成交49119套,环比上升53.95%,同比下降42.67%;重点15城新房成交87781套,环比上升27.37%,同比下降49.43%。

“从3月成交数据看,今年楼市‘小阳春’略显逊色,3月成交量不及去年同期。虽然政策略显宽松,但市场修复仍较慢,未来需要更精细的政策助力市场修复。”王小媞说。



日前,中国国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在国新办新闻发布会上透露,在持续稳地价、稳房价、稳预期下,中国房地产下行态势有所减缓。从当日公布的房地产相关指标来看,房地产销售累计同比增速出现下滑,但投资仍保持增长。数据显示,1月—2月,中国商品房销售面积15703万平方米,同比下降9.6%;商品房销售额15459亿元,下降19.3%。资料图为市民在福州一售楼部了解商品房信息。

中新社记者 吕明摄

无房贷记录且名下无房产的,可执行最低20%的首付比例;名下有房贷记录已经结清,家庭名下无房产的,可执行最低25%的首付比例。

在业内人士看来,降低首付比例有利于改变当地楼市交易长期低迷的情况,合理释放刚需,对于改善市场情绪、提振当地房地产市场信心具有积极意义。“这类举措更大的意义在于加强行业信心,提升市场预期。”王小媞说。

当下,我国大部分地区的首套房首付比例为30%或25%。上述城市将首付比例调低至20%是否合规?

中国城市报记者注意到,2016年2月,中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合印发了《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》(以下简称《通知》),明确居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付款比例为25%,各地可向下浮动

市场行情调整首付比例。

## 多个省会城市“松绑”楼市

值得注意的是,在信贷端“开闸”的同时,还有一些省会城市放松或解除了限售、限购的要求。

据媒体报道,近日福州市限购政策有了一定程度放开。4月1日,中国城市报记者从福州市不动产登记中心处确认,外地户籍在福州主城区内购房已无须提供社保或纳税证明或落户,并且已经可以办理过户手续,不过所购房屋仍受限售政策影响。

事实上,福州并非首个放松限购的城市。3月1日,郑州市发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》,明确为满足居家养老需求,子女、近亲属在郑工作、生活的,鼓励老年人来郑投资养老,允许其投靠家庭新购一套住房。

同为省会城市的哈尔滨

点:“上述城市的共性是房地产市场的供需处于长期失衡状态,近五年的市场供给量都明显超过需求量。”

事实也确实如此。以哈尔滨为例,据克而瑞地产数据,截至今年2月末,哈尔滨新房去化周期大于30个月。这意味着,即使未来全部暂停新房上市,哈尔滨也至少需要2年多的时间才能卖完已有的房子。

在张波看来,房地产市场供给量明显超过需求量容易导致两个结果:一是商品房交易市场长期低迷,自住性购房需求透支严重;二是土地市场降温加速,房企拿地的信心亦明显不足。因此,控制供给并提升需求的政策对市场影响更为直接,包括供地政策的调整以及拉动更多自住型购房需求积极入场。

张波认为,未来会有更多城市跟进放松或解除限购、限售政策。此类政策本身有着两面性,一方面有利于增加二手