

## 新时代新征程新伟业

## 多地首套房贷利率降至“3”阶段

■中国城市报记者 邢 灿

多地首套房贷利率再刷新低！自年初人民银行、银保监会宣布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制以来，多城下调首套房贷利率。

据诸葛找房数据研究中心不完全统计，春节后，包括郑州、天津、厦门、福州、珠海、长春、沈阳等城市相继下调了首套房贷款利率，具有重要的指向标意义，新一轮的下调房贷利率潮流正在上演。

此轮首套房贷利率下调对住房需求将产生哪些影响？首套房贷利率是否还有下行空间？此时提前还贷是否真的划算？中国城市报记者就这些问题采访了有关专家和学者。

## 房贷利率进入“3”阶段

中指研究院1月31日发布的数据显示，据不完全统计，2023年新调整利率下限的城市接近20个，包括郑州、天津、福州、沈阳、厦门等二线城市，肇庆、湛江、云浮、惠州、韶关、江门阶段性取消首套房贷利率下限。

诸葛找房数据研究中心分析，从城市分布来看，春节前下调房贷利率的多以三四线城市为主；春节后，近几天下调房贷利率的城市以二线城市为主力，其中不乏省会城市和重点二线城市。

郑州作为河南省会，是春节假期后首个降房贷利率的城市。1月29日，当地媒体从郑州部分银行获悉，首套房按揭贷款年利率自即日起下调，中原银行、工商银行、中国银行等银行已最新调整为3.8%，适用地区为郑州市。

“量价齐降、市场低迷的现状是促使郑州本轮下调房贷利率的重要原因。”诸葛找房数据研究中心分析，2022年郑州房地产市场整体表现低迷，全年商品住宅成交面积同比降幅超40%。从房价水平来看，根据国家统计局公布的70城房价指数，2022年除7月外其余月份新房价格均维持下滑态势。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受中国城市报记者采访时表示，此轮下调首套房利率的普遍是新建商品住宅销售价格环比和同比

连续3个月均下降的，并且房价降幅普遍较大的城市，如唐山、珠海等，此类城市需要通过降低房贷利率更大程度提升市场预期。

在政策层面，地方调整下调首套房贷利率也有迹可循。今年初，人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住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住房贷款利率政策下限。

## 如何影响购房需求

此轮首套房贷利率下调将如何影响购房需求？李宇嘉告诉中国城市报记者，下调房贷利率将有利于减少贷款利息支出，减轻还贷压力，促进正处于观望阶段的购房者入市，提振购房者市场预期。

与此同时，李宇嘉提醒，单纯房贷利率下调对于刚需购房群体的影响有限。刚需购房群体入市当前面临的主要问题是房价总体在持续下跌，他们对房地产市场的预期仍持谨慎乐观态度。此外，对于一部分低收入刚需群体而言，下调房贷利率幅度仍不足以影响其作出购房决策。

诸葛找房数据研究中心认为，下调首套房贷利率，一方面，可以降低购房者成本，减轻还贷压力，对提振购房积极性有积极意义；另一方面，在传统楼市小阳春即将到来的时间节点密集下调房贷利率，对于房地产市场意义重大。当前来看，市场成交端尚未明显回暖，此时降低房贷利率利好销售端。

诸葛找房数据研究中心预测，在这波利好加持下，部分重点二线城市楼市可能会迎来小阳春，甚至有望达到2021年同期水平。同时，各城市的政策效应将会分化，基本面较弱、库存高企、去化缓慢的三四线城市仅仅通过本轮下调房贷利率就期望获得翻盘仍然难度较大。

## 未来市场走势如何

目前来看，下调房贷利率的城市均在符合下调条件的城市名单内。也就是

说，这些城市的新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降。

诸葛找房数据研究中心分析，根据国家统计局数据，当前符合下调要求的城市共有35个，其中已经有20城下调或者取消首套房贷利率下限，预计未调整的城市后续也有望跟进下调房贷利率，不乏哈尔滨、温州、南宁等二线城市，一季度将会有更多城市首套房贷利率跌至4%以下水平。

开源证券分析师齐东认为，从2023年春节假期市场表现来看，住宅成交数据暂未走出低谷，但多地首套房贷利率开启动态调整，郑州首套房贷利率降至3.8%，惠州和韶关阶段性取消首套住房商贷利率下限，后续更多城市房贷利率存在下调空间，成交数据有望持续修复企稳。

齐东分析，住房和城乡建设部提出2023年重点工作是稳定预期、防范风险及促进转型，政策面维持建立市场平稳健康发展的长效机制。预计后续针对刚需和改善性购房需求的政策都将持续宽松，当前对于地产政策底已经相对明确，销售基本面仍在触底。在疫情防控政策持续优化调整的背景下，市场信心有望持续提升。

## 提前还贷是否划算

近段时间以来，在不少地方推出首套房贷款利率优惠政策的同时，提前还贷也成了热门话题。

诸葛找房数据研究中心高级分析师关荣雪在接受中国城市报记者采访时表示，不少群体有提前还贷倾向也在情理之中，比如前些年，买房人在首套房贷利率高位时入场，彼时首套房贷利率普遍在6%左右；如今，大部分城市的首套房贷利率已经降到了4.1%，还有的城市房贷利率甚至降至3.7%。对比来看，该类群体所还贷款利息总额明显较高，因此提前还贷也是出于止损。

提前还贷究竟可以省多少钱？以北京地区为例，假设固定利率5.2%，纯商业贷款150万元，贷款期限30年，等额本息方式还款。提前还贷前每月月供约8236.7元，利息总额146.5万元，利息总

额已经接近贷款总额。如果选择提前部分还款30万元，则每月月供约6509元，利息总额约97.2万元。每月还贷减少近2000元，节省利息总额约25.7万元。

关荣雪提到，从2022年开始，市场出现了大量购房者提前还贷的现象，其原因可能是对未来收入预期不明朗，提前还贷可在一定程度上降低风险，减轻负担；同时，投资和理财的总体回报降低，提前偿还更合算；此外，在还的房贷利率比现在银行给的房贷利率要高出不少，购房者提前还清房贷后，可以选择购买新房且能够享受到新的低房贷利率。

关荣雪提醒，由于借款人提前偿还住房贷款行为增多，可能会触发银行采取收取违约金、补偿金等形式增加提前还款成本，或采取提前预约、长时间轮候等手段，试图降低提前还款意愿。

记者从北京地区多家银行处了解到，目前提前还贷的客户较多，提前还贷需要提前一个月申请。有银行则表示，目前预约提前还贷的还款时间已经排到5月份。

关荣雪建议，购房者是否提前还贷需要考虑以下因素：一是部分银行可能已采取收取违约金、补偿金等形式增加提前还款成本，购房者要提前考虑好这一成本的支出是否能够接受；二是如果借钱或者贷款还房贷，要考虑借款利息、提前还款等有没有保障；三是考虑提前还贷后，是否还有资金应对日常支出及重大问题。

## 城讯

## 三部门联合印发《养老和家政服务标准化专项行动方案》

新华社电（记者赵文君）记者2月2日从市场监管总局获悉，我国将加强养老和家政服务标准化建设，满足老年人多样化、多层次养老服务需求，促进家政服务业提质扩容。

市场监管总局、民政部、商务部近日联合印发了《养老和家政服务标准化专项行动方案》，提出了到2025年养老和家政服务标准化工作的总体目标以及4大方面、10项重点任务。

在标准体系建设方面，行动方案提出优化养老和家政服务标准供给结构，从支撑行业管理、提升服务质量、引领产业转型升级3个方面提出重点标准制修订项目。进一步强化标准实施与行业发展规划、改革任务、专项行动等的协同推进，提出向消费者明示服务标准、完善标准实施信息反馈机制、分批部署150个标准化试点示范项目等任务。

在标准化能力建设方面，行动方案提出推动将标准化知识纳入养老、家政从业人员技能培训，建立以标准为支撑、覆盖从业人员和服务机构的评价机制。促进养老和家政服务领域国内国际标准衔接，强化国际标准化人才培养，支撑构建高标准服务业开放制度体系。

下一步，市场监管总局将会同民政部、商务部持续关注人民群众的现实需求，进一步优化养老和家政服务标准体系，加速服务标准提档升级，以标准引领养老和家政服务业规范化、品质化、数字化、融合化发展，形成标准化与养老和家政行业联动发展新局面。



## 雄安新区举行节后首场招聘会

2月3日，雄安新区春节后的首场招聘会在雄安人力资源产业园举行，精选17家企事业单位参与，共提供138个就业岗位、1000个用工需求，集中帮扶农民工、回迁民众、高校毕业生及其他就业困难人员就业。图为招聘会现场，求职人员通过自助服务一体机查询就业政策、企业职位信息。

中新社记者 韩冰摄