

# 房地产利好政策频出，楼市能否企稳复苏

■中国城市报记者 邢灿

存量首套房贷款利率下调、首套房首付比例调低至两成、多城宣布“认房不认贷”……近期，新一轮房地产利好政策密集发布，楼市迎来多重利好。

受访专家认为，房地产行业有望在“金九银十”迎来一定的恢复。

## 存量首套房贷利率下调

房地产市场期待已久的降低存量首套房贷利率“靴子落地”！

8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于降低存量首套房贷款利率有关事项的通知》（下称“通知”），明确按照市场化、法治化原则，支持鼓励银行与借款人协商调整存量首套房贷款利率。

通知明确，自2023年9月25日起，存量首套房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套房商业性个人住房贷款。

同时，新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定，但在贷款市场报价利率上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放的贷款只能用于偿还存量首套房商业性个人住房贷款，仍纳入商业性个人住房贷款管理。

降低存量首套房贷利率将利好多方。上述两部门有关负责人表示，存量住房贷款利率的下降，对借款人来说，可节约利息支出，有利于扩大消费和投资。对银行来说，可有效减少提前还贷现象，减轻对银行利息收入的影响。同时，还可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间，减少风险隐患。

东方金诚国际信用评估有限公司首席宏观分析师王青认为，本次存量房贷利率下调覆盖首套房贷，符合预期。由于首套房贷是整体存量房贷的主要部分，因此政策力度同样很大。对于银行在利息方面的损失，将主要通过下调存款利率的方式部分弥补。

## 首套房首付低至两成

当日，中国人民银行、国家金融监督管理总局还联合下发《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》，决定统一全国房贷最低首付比例，调整二套房贷利率下限。具体而言：

一是统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市，首套住房和二套房商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限统一为不低于20%和30%。

二是将二套房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加20个基点。首套房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

中国城市报记者按目前北京首套普通自住的首付款比例30%、二套普通自住的首付款比例60%计算，如果分别降至20%、30%，那么购买一套500万元的房，如果是首套房，首付款可由原来的175万元降至100万元；如果是二套房，首付款可由原来的300万元降至150万元。

诸葛数据研究中心首席分析师王小媵认为，政策之后首付比下调力度可观，居民购房门槛进一步降低。就目前执行的情况来看，新政后高能级城市的首套房、二套房的首付比例有下调的空间，一线城市的下调空间更大。此举对购房门槛的进一步下调，潜在受益城市较多，后续去化压力较大的城市落地时间相对较快。

## 北上广深官宣“认房不认贷”

所谓的“认房不认贷”，指居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策。

8月30日，广州市政府办

公厅发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，在一线城市中率先官宣“认房不认贷”。同日晚间，深圳市住房和建设局也发文宣布自8月31日起执行“认房不认贷”政策。

一石激起千层浪！继广东省广州市、深圳市两座一线城市宣布执行“认房不用认贷”后，8月31日，广东省东莞市、惠州市、中山市以及湖北省武汉市开始跟进，宣布执行“认房不认贷”政策。

此外，厦门市也拟实施“认房不认贷”政策。8月29日，厦门市发展和改革委员会发布《关于进一步稳增长转动能推动经济高质量发展的若干措施（征求意见稿）》，提到实施首套房贷款“认房不用认贷”政策。

王小媵告诉中国城市报记者，“认房不认贷”利好两类购房群体：一类是本地有1套贷款住房“卖一买一”的置换客群，另一类是在本地无房外地有房贷记录的客群。

在王小媵看来，“认房不认贷”实质上是降低首套房的认定标准，新政后有一部分之前被认定为二套的标准降为首套房标准，首套房的房贷利率及首付比例相对于二套房较低，因此能缩减购房者购房成本。

广东省城规院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提醒，“认房不认贷”尽管降低了购房门槛，但提高了月供，这个政策在楼市上升期的效果会很明显，但在当下就业和工作前景并不很乐观的情况下，要谨慎看待。

“该政策应该是一揽子政策之一。后续各地方多措并举、供需同步发力，在降低利率、降低税费，鼓励开发商合理定价、降价促销，加大公共服务补短板力度，同时在居民收入端、就业端更多着力，稳定居民的预期，这样综合起来才能让楼市稳定下来。”李宇嘉说。

截至发稿当日，9月1日，上海市住房和城乡建设管理委员会、市房屋管理局、人民银行上海市分行、国家金融监督管理总局上海监管局联合印发了《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，执行购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。当日，北京市住建委、央行营管部、金融监管总局北京监管局也联合下发通知，北京从即日起实施三部委发布的认定标准，也就是说，北京将在全市范围内执行“认房不认贷”。

至此，四个一线城市已全部执行“认房不认贷”。对于“认房不认贷”，其他城市是否会跟进？王小媵认为，当前，“认房不认贷”作为政策工具已被纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用，意味着认房不认贷符合政策执行标准，但还需地方政府自主决定是否使用。在当前房地产市场持续下行背景下，预计全面实行的概率较大。

“金九银十”预期能否实现

一揽子利好政策之下，受访专家普遍认为，传统销售节点即将到来，“金九银十”值得期待。

易居研究院研究总监严跃进表示，近期以来，从“认房不认贷”政策优化到存量贷款利率调整，涉及房地产的相关政

策频发，将助推房地产市场相关需求的释放，有利于提振市场信心。

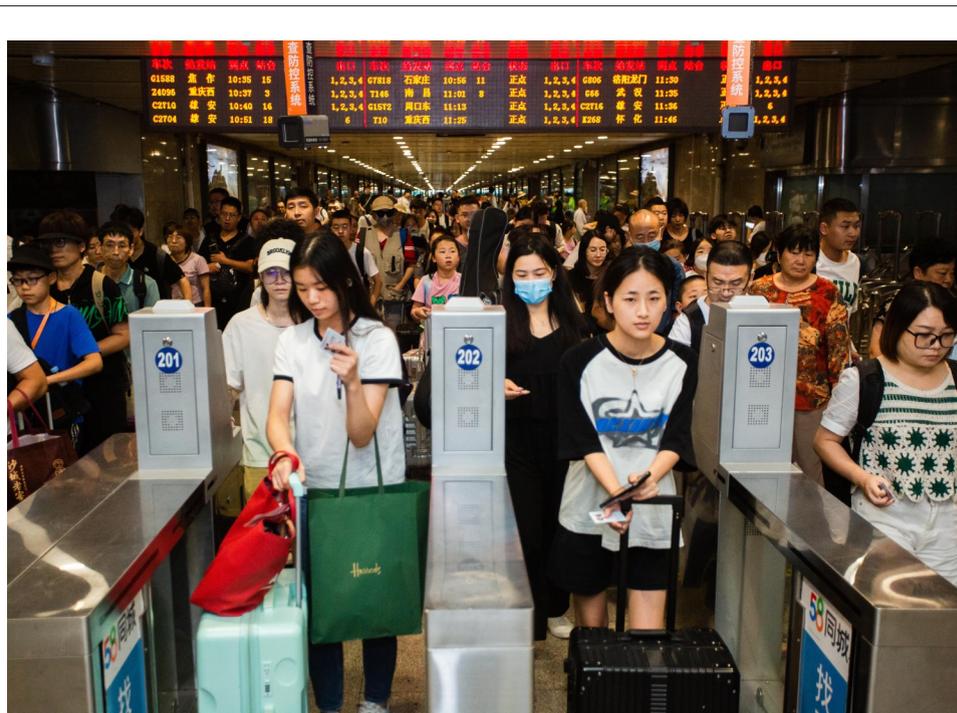
“同时，多个房企增加推盘量，房地产行业有望在‘金九银十’迎来一定程度的恢复。未来，政策落地将进一步提速，促进房地产市场平稳健康发展，对进一步提振宏观经济产生积极作用。”严跃进说。

李宇嘉撰文分析，此轮政策调整是顺应房地产供求关系发生重大变化的新形势，需要对过去长期过热时期的一些政策进行纠偏。因此，“认房不认贷”以及限购城市首套房首付比例下调等新政的实施，是政策回归常态。

王小媵认为，本轮政策对楼市来说是重磅利好，购房门槛具备进一步下调的空间，尤其是二套房的购房门槛，无论是首付比例还是贷款利率均有了较大的调整。本轮新政重点支持二套首付利率及贷款利率，有利于刺激释放二套需求的释放，提振市场活跃度。

王小媵预测，历史经验表明，国家层面的政策对改善市场预期作用更为明显，在全国政策的指导下，预计接下来各城市将逐步跟进调整。恰逢“金九银十”，楼市进入加速复苏的通道，基本面也有望加速修复。

不过，王小媵也提醒，虽然本轮政策释放较大宽松预期，在收入预期转弱的背景下，购房者对政策的敏感度也在减弱。目前，新政有望释放更多购房需求，将助力市场加速修复；但楼市高速发展的时代已经过去，随着供求关系的改变，未来房地产市场需要向高质量平稳健康发展的方向演进。



## 全国铁路暑运 累计发送旅客8.3亿人次

8月31日，为期62天的铁路暑运圆满结束。7月1日至8月31日，全国铁路累计发送旅客8.3亿人次，创暑运旅客发送量历史新高；国家铁路累计发送货物6.4亿吨，货物运输保持稳定运行，铁路运输安全有序。

中国城市报记者 全亚军  
通讯员 徐强摄影报道