

“记得去年这个时候，武汉首套房商贷利率还是5.85%，最近我约了几个中介看房，得知目前利率竟然已经低至3.9%了。”准备在武汉市购入第一套房的市民刘先生告诉《金融时报》记者，即便是在售楼部看房时，工作人员也都是按照首套3.9%的利率来进行计算的。

近日，《金融时报》记者从各地的银行机构以及房地产中介处了解到，今年10月以来，全国多地的首套房商业性个人住房贷款利率迎来下调。贝壳研究院数据显示，截至10月19日，其监测范围内已有石家庄、贵阳、天津等10个城市首套房贷利率降至“3”字头，最低已经降至3.7%。



房贷利率进入“3时代”

购房成本将持续降低

“目前接到了几家合作银行的通知，首套房商贷利率已经降到了3.9%，其他银行正在进行商议，估计很快就会保持一致。”武汉市某地产公司按揭部经理表示。

近日，建设银行武汉分行某工作人员向《金融时报》记者透露，虽然目前建行还没有公布确切的消息，但预计今年年底前，该行首套房贷款利率大概率会降至3.9%。

9月29日，人民银行、银保监会

发布了《关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》（以下简称《通知》），明确符合条件的城市政府，可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新

发放首套住房贷款利率下限。

根据人民银行发布的最新一期贷款市场报价利率

(
LPR

)，首套

房贷款利率下限最

低可至4.1%。在《通知》发布后，

除武汉外，清远、济宁、阳江

等多个城市的首套房商贷利率下限在近期进行了调整。

9月30日，广东市场利率定价自律机制发布的《关于调整辖内房地产信贷政策的决议》显示，10月1日至12月31日，广东省部分地市实施阶段性调整首套房商业性个人住房贷款利率下限。

其中，江门、云浮、湛江

取消利率下限，清远利率下限调整为LPR下调60个基点，阳江利率下限调整为LPR下调40个基点。

“按照当前5年期LPR计算，目前首套房商贷利率最低已经降至3.7%，不过这一政策仅执行到今年12月底。”清远市

某国有大型银行工作人员告诉《金融时报》记者。

济宁市住房

和城乡建设局发布的公

告显示，从10月5日(含)至年底，济宁市

阶段性下调全市首套住房商业性个人贷款利率下限15个基点，调整后全市首套住房贷款利率下限为3.95%。

“调整后的房贷利率将实质性地降低购房者的购房成本。”植信投资研究院资深研究员马泓在接受《金融时报》记者采访时表示，据悉，济宁市某商业银行首套房贷利率已从4.1%降至3.95%，若以100万元30年期的商业个人按揭贷款为例，总额大约可节省利息支出3万多元。

招联金融

首席研究员董希淼也表示，“目前，首套房贷利率已经‘破4’，接近多年来的低位。对刚性需求而言，房贷的成本已经显著降低。”

刚性住房需求

将得到更好满足

值得关注的是，并非所有地区的首套住房商业性个人住房贷款利率下限都会在今年年底前进行调整。

根据人民银行、银保监会发布的通知，阶段性调整差别化住房信贷的政策仅针对2022年6月至8月新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市。

易居研究院提供的数据显示，在国家统计局每月公布的70个大中城市商品住宅销售价格变动情况中，共有23个城市符合上述条件，所有一线城市均与政策失之交臂。

其中，符合要求的二线城市有8个，包括哈尔滨、兰州、武汉、大连、天津、石家庄、昆明和贵阳；三线城市有15个，分别是泉州、温州、泸州、岳阳、宜昌、北海、大理、秦皇岛、湛江、包头、安庆、济宁、常德、襄阳和桂林。

值得注意的是，此项政策的覆盖面并不局限于70个大中城市，业内专家认为，预计还有更多四线城市符合政策条件。

马泓分析称：“之所以针对这类城市阶段性调降房贷利率下限门槛，与当地短期需求释放较为缓慢、住房销售低迷、住宅库存去化周期较长等因素关系密切。”

“根据人民银行此前公布的信息来看，符合条件的23座城市中，大部分已经将首套房房贷利率调至历史最低水平。”马泓对《金融时报》记者表示，房贷利率下调将有助于更好地满足各地刚性和改善性住房需求。

董希淼表示：“需要强调的是，符合条件的城市调整的是首套房贷利率下限，商业银行仍将根据自身业务定位、客户资质来进行差异化定价，并非所有房贷客户都能享受利率下限。”

房贷利率下降空间有限

谈及后续房贷利率的趋势时，业内专家认为，未来进一步下调房贷利率仍有可能，但空间比较有限。

董希淼对《金融时报》记者表示，“接下来，预计将有更多的城市跟进调整利率下限。不过，从目前实际情况看，利率下限调整的幅度相对有限，多在10个至20个基点，未来应该还有下调的空间，但空间不大。”

马泓则认为，当前困扰楼市的主要原因不仅仅是在需求侧，部分购房者持观望态度与其关注楼市风险有关。

除首套房商贷利率下限调整外，近期，多个城市的首套房公积金贷款利率也陆续下调。

9月30日，人民银行发布通知，决定自10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。

据《金融时报》记者不完全统计，目前已有北京、杭州、南京、河南、石家庄等30多个城市下调了首套个人住房公积金贷款利率。

随着楼市利好政策的频频出台，不少消费者的购房意愿将被进一步激发。

对此，马泓表示：“建议购房者不要盲目跟从、甚至投机炒房，要注意局部风险。”

来源：金融时报

记者：张冰洁

来源：中国金融新闻网