

本文来源：时代财经 作者：余思毅

离2023年还有9天！全国用住房公积金  
贷款买首套房的人，将会收到一份新年礼物。

踏入12月份，包括河北省秦皇岛市、河南省永城市、江西省吉安市等全国多个城市的住房公  
积金中心对外发布，自2023年1月1日起，调整个人住房公积金存量贷款利率：

对于2022年10月1日以前已经发放的首套个人住房公积金贷款，自2023年1月1日  
(含)开始，执行调整后的住房公积金贷款利率标准。首套个人住房公积金贷款利率  
率，5年以下(含5年)利率  
降至2.6%，5年以上利率降至3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率，  
5年以下(含5年)和5年以上利率分别为3.025%和3.575%。

据时代财经查询，调整前，首套房5年以下(含5年)利率为2.75%，5年以上利率  
为3.25%；调整后，分别为2.6%、3.1%，均下调15个基点。而二套住房公积金贷  
款利率，则无变化。

这一政  
策不止日前发  
布消息的三四线小城市，据  
不完全统计，杭州、太原、东莞、郑州、南宁、石家庄、无锡、泸州、襄阳、  
宜昌  
等多个城市，以及北京、安徽、吉林等省份在10月份都有公布相关消息并提示存量  
住房公积金贷款利率会在明年1月1日执行新政。

本次住房公积金贷款利率  
的降幅在0.15个百分点，是落实央行2022年9月30日发布的政策。

12月21日，中国房地产数据研究院执行院长陈晟对时代财经  
表示，此举是消费端上的鼓励措施，已经从增量的利率调整进入了存量的利率调整  
。

“这是有史以来最低的利率水平  
，体现了对消费，包括存量消费的鼓励，甚至起到卖旧房、换新房的传递效果。”

值得一提的是

，今年9月以来，停办多年的“商转公”（商业贷款转公积金贷款）在国内一些城市如吉安、自贡、青岛等重启，并受到贷款者的积极响应，例如吉安市10月1日到11月15日有三分之二的公积金贷款发放是“商转公”。

中国企业资本联盟

副理事长、IPG中国首席经济学家柏文喜12月22日对时代财经指出，这方面的需求还是相当大的，只是以前受公积金贷款条件与额度的限制而不能充分满足需求而已。

部分城市“商转

公”比例这么高，与这些城市较大幅

度地调高公积金贷款额度以及较大力度的降低公积金贷款条件与利率有关。



图片来源：图虫创意

“商转公”比例大增

2022年9月30日中国人民银行

决定，从2022年10月1日起调整个人住房公积金贷款利率，下调首套个人住房公积

金贷款利率0.15个百分点。当时央行规定，2022年10月1日之前已发放的住房公积金贷款，自2023年1月1日起调整为按最新利率标准执行。

陈晟称，这使得消费者舒缓消费支出的压力，达到鼓励刚性购房需求，因为公积金的需求肯定是刚性和改善的需求。

经测算，以办理一笔60万元，20年期，等额本息还款法的住房贷款为例：首套住房贷款，商业性住房贷款年利率为4.1%，同期住房公积金贷款利率为3.1%，两者利差

降息前3.25%的利率进一步减少10913.57元。

由于公积金贷款较商贷有明显优势，政策落地后在部分城市得到积极的响应。

据井冈山报消息称，统计数据显示，在新政发布后，吉安市住房公积金中心2022年10月与去年同期相比新增贷款发放1079笔，同比增长217%。10月1日至11月15日，吉安市住房公积金中心共发放贷款1543笔、67812.9万元，其中“商转公”贷款1055笔、43772.3万元，一般贷款488笔、24040.6万元。

前述的“商转公”就是商业性住房贷款转个人住房公积金贷款，是指住房公积金缴存职工将本人已办理且尚未结清的商业性住房贷款，经原商业贷款银行同意后，转为个人住房公积金贷款。

今年9月以来，停办多年的“商转公”在国内一些城市如吉安、自贡、青岛等重启。由于“商转公”的需求巨大，而所需资金可能超出当地住房公积金资金结余，因此不同城市，有不同的“商转公”的条件。

以青岛为例，青岛相关部门经过调研发现，因开发商拒贷或变相拒贷而未能使用住

房公积金贷款，在2017年以后出现了职工群体承受较高利息负担的情况。因此今年12月初，青岛发布的《青岛市商业性住房贷款转个人住房公积金贷款管理暂行办法》也就是“商转公”政策惠及群体，需要追溯其历史缴存情况、原商业贷款为2017年1月1日（含）至2021年12月31日（含）期间发放等条件。

陈晟称，全国“商转公”的整体情况，还是取决于各地公积金的筹划，需求肯定很旺盛，但还是取决于是否有足够的资金盘子实现“商转公”。

住房公积金利率史上最低

据今年6月份，住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行等三部门联合发布《全国住房公积金2021年年度报告》，2021年全国住房公积金缴存额29156.87亿元，发放个人住房贷款13964.22亿元。截至2021年末，累计发放住房公积金个人住房贷款4234.71万笔、125302.81亿元，分别比上年末增长7.91%和12.54%。

这份《报告》还提到，住房公积金个人住房贷款利率比同期贷款市场报价利率（LPR）低1.05-1.4个百分点，2021年发放的住房公积金个人住房贷款，偿还期内可为贷款职工节约利息支出约3075.40亿元，平均每笔贷款可节约利息支出约9.91万元。

据悉，央行上一次调整公积金利率是在2015年。2015年8月26日，央行将5年期以下（含5年）贷款利率从3%下调至2.75%，5年以上贷款利率从3.5%下调至3.25%。

“目前5年以上贷款为3.1%这个利率水平，确实是有史以来最低的公积金贷款利率水平了。”柏文喜对时代财经指出。以陈小姐为例，2016年12月从公积金贷款了85万，等额本息，每月还款额都是4821.16元。到今年12月，还剩下646971.75元本金没还。执行新政之后，依然是等额本息，明年1月还贷4774.09元，比过去少还约38元每月，一年少还约456元。

在柏文喜看来，这其实也与逆周期调节的商业贷款LPR进入较长时间的下行通道有关。

12月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的最新一期贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。至此，从全年情况看，LPR在经过此前的3次下调后，1年期、5年期以上LPR分别累计下降15个基点和35个基点。

12月20日，贝壳研究院发布的《百城银行房贷利率简报》显示，12月份，首套主流利率平均为4.09%，二套平均为4.91%，环比基本持平。其中，截至12月18日，已有19城首套房贷主流利率降至4.0%以下。

值得一提的是，除了公积金贷款利率下调，由于LPR5年期以上在今年累计下调35个基点，存量商业贷款的购房者在新的一年，利率也会进行调整，具体调整的幅度与周期根据贷款合约细则。

以广州的张先生为例，他去年买房商业贷款了196万元，由于1月份放款，因此2月份开始还贷。他给时代财经出示的贷款合约显示，利率为当期LPR加40个基点，每年2月重新调价。