

推动构建房地产发展新模式，央行出台重磅政策利好楼市

最低首付款比例下调，房贷利率下限取消

国新办5月17日举行国务院政策例行吹风会，介绍切实做好保交房工作配套政策情况。会上介绍，中国人民银行将设立3000亿元保障性住房再贷款。同日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布通知，首套和二套房贷最低首付款比例分别降至不低于15%和不低于25%。中国人民银行还宣布，取消全国层面首套和二套房贷利率政策下限，并下调个人住房公积金贷款利率。

中国人民银行副行长陶玲介绍，近期，中央政治局会议提出，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，这是中央结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待作出的重大决策部署。中国人民银行抓紧认真贯彻落实，立足中央银行货币政策和宏观审慎管理职能定位，推出以下四项政策措施：

一是设立3000亿元保障性住房再贷款。鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计将带动银行贷款5000亿元。

二是降低全国层面个人住房贷款最低首付比例。根据通知，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。在2023年8月底，中国人民银行和国家金融监督管理总局统一了全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限，首套和二套房贷最低首付款比例分别为不低于20%和不低于30%。在此基础上，此次调整有所下调。

三是取消全国层面首套房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限。中国人民银行各省级分行按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平（如有）。中国人民银行强调，银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限（如有），结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。上述首付比例、房贷利率政策调整后，各地可因地制宜，自主决定辖区内首套房和二套房最低首付比例和房贷利率下限，也可不再设置利率下限。

此外，中国人民银行还决定，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

陶玲表示，下一步，中国人民银行将继续认真贯彻执行党中央、国务院决策部署，指导金融机构按照市场化、法治化原则，抓好政策落实落地，推动构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。综合新华社、中新社



5月17日，中央出台政策“组合拳”助力全国楼市去库存，这些重磅政策的密集出台引发了市场强烈关注，这也预示着楼市政策再次迎来历史性的宽松时期。在业内人士看来，“低首付+低商贷利率+低公积金利率”的购房模式将会形成，全面助力今年房地产销售市场的活跃，也有助于全面提振房地产市场的复苏。

政策解读

“低首付+低商贷利率+低公积金利率”的购房模式将形成 楼市政策再迎历史性宽松时期

首付比降至历史最低 进一步降低置业门槛

本次政策的一大利好是降低全国层面个人住房贷款最低首付比例。以贷款100万元为例，首套房首付款由之前最低20万元降至最低15万元，购房门槛下降。相应地，从银行贷款的金额由80万元提高至85万元。

“此次首付降低幅度刷新历史纪录。”中原地产首席分析师张大伟分析称，该举措将有利于降低居民首付负担和成本，增强购房能力和意愿。将直接减轻借款人的房贷支出，提振居民消费意愿。

根据中原地产研究院简单算术平均计算，政策出台前，全国重点城市首套房首付比例平均值为24%。具体看，主要分为30%和20%两种。总体上城市能级越高，首付比例越高，本次降低到15%，意味着所有城市首付比例将降低。

58安居客研究院院长张波认为：“连发的政策中，降低购房门槛，尤其是降低二套房门槛更值得市场关注，二套房目前主要就是改善，对于改善需求，此前只是在税费减免层面给予一定政策，首付和利率的要求都明显高于首套房。”

“本次央行下调首付比例下限后，预计将有更多城市跟进落实细则，一线城市也存在下调空间和预期，进一步降低购房者的置业门槛。”中指研究院市场研究总监陈文静表示。

公积金贷款100万 可省4.85万利息

此次政策，对公积金贷款和商业住房贷款都作了调整。

目前，多数购房者公积金贷款期限在5年以上。以首套房

公积金贷款100万元为例，选择等额本息还款方式，贷款期限为30年，月供将由4270.16元降至4135.57元，减少约135元；总利息由53.73万元降至48.88万元，节省4.85万元。

已经用公积金贷款的购房者，能否享受到这一最新的利率优惠？5月17日，记者以购房者身份咨询北京市住房公积金管理中心，工作人员称，存量住房公积金贷款利率今年不作调整，从明年1月1日起自动下调。正在走公积金贷款流程的借款人，还需咨询具体办理贷款的部门。

易居研究院研究总监严跃进指出，此前5年期以上的首套住房公积金贷款利率为3.1%，此次下调至2.85%。在商业银行贷款持续降息的情况下，商贷利率与公积金贷款利率的息差已经不大，因此公积金的利率下调是必然的。

未来首套房商贷利率 或向3%靠拢

中国人民银行还发文称，取消全国层面首套房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限。

东方金诚研究发展部王青、高级分析师冯琳琳团队认为，首套房和二套房贷款利率取消下限意味着商业银行可以根据当地楼市状况、贷款人信用风险水平等因素，自主决定当地房贷利率水平。这实际上是为接下来较大幅度下调居民房贷利率打开了大门。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，近期，多个热点城市已大幅度调整了首套、二套房贷款利率下限，低至3.25%。从近期的金融数据来看，信贷增长已由供给约束转化为需求约束，即需求不足是制约信贷投放，特别是按揭贷款投放的主要原因。

张大伟认为，从全国看，除了少数一线、二线城市外，大部分城市首套房贷款利率都降至3.45%左右，一些城市甚至在3.25%左右。此次政策为房贷利率进一步下行提供可能，未来首套房商贷利率或向3%靠拢。诸葛数据研究中心首席分析师王小媪认为，商贷利率有望跌破3%，降至历史最低水平，居民的贷款成本进一步下降。

“此次全国性住房贷款利率政策下限取消之后，预计全国多数地方将不再设定住房贷款利率下限，由银行自主与借款人协商确定；但一线城市仍将可能设定住房贷款利率下限。”招联首席研究员董希淼董希淼表示。

设立3000亿元再贷款 推动存量商品房去库存

除了上述住房贷款调整外，中国人民银行副行长陶玲在17日的国新办发布会上提到，中国人民银行拟设立3000亿元保障性住房再贷款，利率1.75%，期限1年，可展期4次，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成的未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。

陶玲介绍，该政策有利于推动存量商品房去库存，加快保障性住房供给，助力推进保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。

据了解，2023年人民银行设立了租赁住房贷款支持计划，支持济南、郑州等8个城市试点市场化批量收购存量住房，扩大租赁住房供给。一年多来，试点在8个城市有序落地，商业可持续的租赁经营模式初步形成，为消化存量住房发挥了积极作用。综合新华社、中新社、央广网等

相关新闻

住房城乡建设部： 打好商品住房项目 保交房攻坚战

住房城乡建设部副部长董建国5月17日在国务院政策例行吹风会上就保交房工作重点作了介绍。他表示，要打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险。按照市场化、法治化原则，分类处置在建已售未交付的商品住房项目，推动项目建设交付，切实保障购房人合法权益。

他表示，要进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，满足在建项目合理融资需求。

董建国说，推动消化存量商品住房。城市政府坚持“以需定购”，可以组织地方国有企业以合理价格收购一部分存量商品住房用作保障性住房。

他说，要妥善处置盘活存量土地。目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地，通过政府回收收购、市场流通转让等方式妥善处置盘活，推动房地产企业缓解困难和压降债务，促进土地资源高效利用。据新华社

济南发布公告 住房公积金贷款利率 下调0.25个百分点

记者 孟杰 济南报道

5月17日，济南住房公积金中心发布关于下调个人住房公积金贷款利率的公告。根据《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》要求，自2024年5月18日起，济南住房公积金中心对本中心发放的个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点。

5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.775%和3.325%。

2024年5月18日起新受理贷款和5月18日前未发放的贷款利率统一按照上述要求执行。存量贷款自2025年1月1日起调整。

十六里河：城管进社区， 联合推进“门前五包”责任制

近日，济南市市中区十六里河街道城管委联合社区城管工作站持续推进“门前五包”责任制工作落实，进一步提升城市精细化管理水平。

城管巡逻队联合社区城管工作站以集中治理出店经营为切入点，对社区商业街开展专项整治。在早、中、晚三个时间段采取“人盯车巡+错时值守”的方式，严密巡查监管，督促沿街单位严格履行“门前五包”责任，督促商户维护好环境卫生、规范经营秩序等，保障市容秩序整洁规范。

（许婷婷）