

北上广深宣布下调公积金贷款利率

住建部：已发放的公积金贷款，明年起执行新利率

自中国人民银行17日宣布下调公积金贷款利率“大礼包”后，各地纷纷加快跟进落实。记者统计发现，截至目前，一线城市皆已下调个人住房公积金贷款利率。除新增贷款外，多数省市规定存量公积金贷款利率于明年1月1日起执行新利率。



多地公积金贷款执行新政

5月17日，中国人民银行决定，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%。

紧接着，全国多地公积金中心宣布跟进政策。目前，北京、上海、深圳、广州、雄安、郑州、合肥、成都、重庆、东莞、呼和浩特等地已陆续宣布下调个人住房公积金贷款利率。

17日，广州住房公积金管理中心发布通知称，2024年5月18日（含）后发放的个人住房公积金贷款利率，按调整后的个人住房公积金贷款利率执行。2024年5月18日前发放的未到期个人住房公积金贷款，自2025年1月1日起按调整后的相应档次利率执行。

18日下午，上海宣布，2024年5月18日（含）以后发放的贷款执行调整后的利率；2024年5月18日之前已发放的贷款，贷款期限为1年的，执行原借款合同利率，贷款期限在1年以上的，自2025年1月1日起执行调整后的利率。

18日，北京住房公积金管理中心发布消息，5月18日起下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。

18日晚，深圳也发布住房公积金贷款利率下调的通知，其中提到，《深圳市住房公积金贷款管理规定》第二十三条规定，公

积金贷款发放后，遇国家公积金贷款利率调整的，公积金中心应当按季度对贷款利率进行调整。2024年5月18日之前深圳市已经发放的个人住房公积金贷款，自2024年7月1日起开始执行调整后的利率。2024年5月18日之前申请且未发放的个人住房公积金贷款，以及2024年5月18日（含）之后申请的个人住房公积金贷款，均执行调整后的利率。

有效减轻购房者负担

住房和城乡建设部公积金管理司相关负责人18日表示，新政策对缴存人解决住房问题的支持力度更大了。

贷款利率下调，最直接受益的是住房公积金贷款人。以一笔金额100万元、期限30年的首套住房公积金个人住房贷款为例，选择等额本息还款方式，月供将由4270.16元降至4135.57元，减少约135元，总利息支出将减少4.85万元。

据介绍，此次贷款利率调整范围既包括新发放的住房公积金个人住房贷款，也包括存量住房公积金个人住房贷款。2024年5月18日前已发放的个人住房公积金贷款，自2025年1月1日起执行新利率。2024年5月18日（含）后新发放的个人住房公积金贷款，将直接按照调整后的新利率执行。住房和城乡建设部表示，将指导城市住房公积金管理中心按照规定，做好政策衔接工作，确保缴存人能够第一时间享受到政策优惠。综合央视、北青报、北京商报等

相关新闻

5月17日，楼市迎来诸多利好，四项重磅政策同时出炉，包括购房首付比例下调、公积金贷款利率下调、房贷利率取消下限，还有一个就是收购库存房源充当保障房。特别是中国人民银行将提供3000亿元保障性住房再贷款支持政府收储行为，引起社会广泛关注。那么，为何“去库存”成了房地产复苏的当务之急呢？

国家统计局最新公布的数据显示，4月末，全国商品房待售面积为74553万平方米，同比增长15.7%。其中，住宅待售面积增长24.5%。

这说明4月份以来，市场供需都在下行，使得库存总量进一步加大。一方面是由于3月份原本的“小阳春”没来，市场需求进一步萎缩，从而导致新一轮降价，市场观望气氛更浓。另一方面是尽管去年以来二手房交易在回升，但回升的数量赶不上挂牌卖房的数量，各地二手房挂牌量都在创新高，进一步导致没人买新房了。

中央财经大学管理科学与工程学院教授易成栋分析称：“目前市场上出现了刚性需求，有买房的愿望，但是因为销量和价格在下降，所以还在继续观望。随着交易量和价格的下行，开发商也会出现资金链困难。市场就出现了一个向下紧缩的循环，这个时候就需要政府采取一些政策，打破这个循环，让市场走向平稳健康。”

记者从易居研究院等市场机构拿到的统计数据看，当前库存很高的矛盾点并不在于房地产企业供应了太多房源，而是在于库存消化能力一直处于低位，即销售不振。据易居研究院统计，全国百城新建商品住宅库存销售周期目前为25.3个月，而新建商品住宅的合理销售周期应为12—14个月。

楼市为何现在要去库存？「以购代建」能去库存吗？

近期，多个城市或地区已经出台“以购代建”相关政策，鼓励收购存量房用于保障房。

从目前各地的政策来看，“以购代建”主要有两个目标：一是加快存量商品房去库存，二是助力保交楼和房地产融资协调机制“白名单”的建立，以缓解房地产企业资金方面的困局。

首都经济贸易大学城市经济与公共管理学院教授赵秀池表示：“收购存量商品房作为保障房，使开发商的商品房能够顺利实现其价值，同时增加了保障房供给，满足了更多家庭的需要，促进了商品房与保障房双轮驱动、双轨运行的房地产市场平稳健康发展。”

专家表示，近期有关“以购代建”政策的实施，下一步无疑会给市场带来一定的正面效应。在各地具体执行的过程中，关于资金来源的可持续性，以及这些收储商品房的运营管理能力，都是考验政策未来效果的关键。

易成栋表示，这个政策要注意到中国的地方差异非常大，不同城市有不同的情况，因城施策还是很有必要的。

其实，在此次政策发布前，自然资源部就已经下发过一份通知，要求各地新增土地供应量需要结合当地商品住宅去化周期以及盘活存量规模，将盘活存量土地规模作为增量供应的重要依据。“去化周期”，其实就是指商品房的销售周期，新建商品住宅去化周期一般由新建商品住宅的存量除以此前12个月月均成交量得出。

随着此次国家相关政策的进一步要求，自然资源部表示，正在准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施，支持地方政府从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地。据央视新闻

开挖直径17.5米！济南造了一个全球最大

“山河号”盾构机下线，将应用于黄岗路穿黄隧道工程

文/片 季明智 济南报道

5月19日，由济南重工集团、海瑞克集团联合济南城市建设集团、中铁十四局集团研发制造的“山河号”超大直径盾构机在济南顺利下线，将应用于济南黄岗路穿黄隧道工程，是目前世界在建最大直径泥水盾构机。该穿黄隧道工程完工后，济南再添“携河北跨”新通道。

据悉，济南市黄岗路穿黄隧道工程南起蓝翔中路，向北依次下穿二环北路、绕城北高速、南岸大堤、黄河、北岸大堤、鹊山水库沉沙池，终点与在建G309互通立交相衔接。工程全长约5755米，其中隧道长约4762米，盾构段长3290米，采用单洞双层设计，双向6车道，盾构管片内径15.4米，外径16.8米，厚度0.7米，环宽2米。为单条穿黄单洞双层盾构隧道，将有效节省城市地下空间，预计可节约15%的投资成本；同时，隧道4.2米净高可满足通行公交、消防、管理及救援车辆等要求，极大提高了通行能力。

此隧道将再次穿越“地上悬河”，是继“万里黄河第一隧”——济泺路穿黄隧道后又一连接南北向的大通道。长距离穿越全断



5月19日，世界在建最大直径泥水盾构机“山河号”在济南下线。

面粉质黏土、钙质结核、胶结砂层等复杂地质，最深覆土厚度达49.2米，最大水土压力6.3巴（相当于指甲盖大小面积上承受6.3公

斤的重量），对盾构机的性能提出了极高要求。针对项目情况量身定制的这台“山河号”泥水平衡盾构机，最大开挖直径17.5米，盾

构机总长163米，重约5200吨，装机总功率12580千瓦；配备各类型开挖刀具共计306把，其中57把具备滚齿互换功能，以优化其在多变地层中的作业性能；装配带压复合型刀盘、伸缩式主驱动、泥水仓伸缩摄像头；搭载刀盘磨损自动监测、设备状态在线监测和“五官一脑”智能化装备系统，并通过大盾构云智慧平台实现远程操控，以保证掘进安全和效率。

盾构机取名“山河号”，既体现泰山、黄河地域特色，又巧妙融合了之前两台穿黄隧道盾构机的名称（“泰山号”和“黄河号”），展现了项目团队持续打造平安工程、精品工程的美好愿望。刀盘涂装的瑞兽麒麟形象，凸显国潮风格，象征着吉祥和平安，寓意麒麟佑盾构机攻坚克难，顺利完成穿黄之旅。

济南黄岗路穿黄隧道工程是构建南北向跨黄河的大通道之一，建成后，将助力济南主城区与新旧动能转换起步区互联互通，有力推进起步区建设全面提速，促进济南从“大明湖时代”迈向“黄河时代”，为黄河流域生态保护和高质量发展提供有力支持。