

# 多项金融支持房地产政策落地

## 多家外资银行宣布将有序开展存量房贷利率调整

9月29日晚间,中国人民银行发布公告,将引导存量房贷利率批量下调,允许满足一定条件的存量房贷重新约定“加点幅度”。中国人民银行还指导市场利率定价自律机制,发布《关于批量调整存量房贷利率的倡议》。存量房贷利率批量调整后,将降至约3.55%,预计将惠及5000万户家庭。

根据中国人民银行指导市场利率定价自律机制29日发布的倡议,各商业银行将于10月31日前统一对存量房贷利率实施批量调整。各商业银

行调整的存量房贷包括首套、二套及以上,利率调降至不低于LPR减30个基点,且不低于所在城市目前执行的新发放商业银行个人住房贷款利率下限。

记者从中国人民银行了解到,截至7月末,全部存量房贷加权平均利率约为4.06%。根据目前5年期以上LPR估算,调整后平均利率较4.06%下降约0.5个百分点。

以100万元、25年期、等额本息还款的存量房贷为例,假设该房贷利率从4.4%降至

3.55%,可节约借款人利息支出每年约5600元。批量调整后,预计这一项政策将惠及5000万户家庭。不过,这只是个估算的平均数。因为每个借款人的房贷是在不同地区、不同时期发放的,降幅也有所不同。特别是北京、上海、深圳的借款人,调降幅度将受制于当地新发放房贷利率政策下限。

工商银行、农业银行、中国银行、建设银行四大行发布公告称,坚决落实有关要求。在时间安排上,拟于10月12日发布具体操作细则,10月31日之前统一对存量

商业性个人住房贷款利率实施批量调整。

记者了解到,此前采取固定利率的存量房贷借款人此次也有了新的选择机会,可以与银行协商,由银行发放浮动利率贷款置换存量固定利率贷款。

此外,中国人民银行9月29日还发布公告:自11月1日起,浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时,借款人可与银行业金融机构协商。

另外,9月30日,汇丰银行、渣打银行、东亚银行等外资银行也迅速跟进,发布批量调整存量房贷利率公告。拟于10月12日公布具体操作细则及相关事宜,并于2024年10月31日前完成存量房贷利率批量调整工作。

此外,中国人民银行、国家金融监督管理总局还发布通知,对于贷款购买住房的居民家庭,商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房,最低首付比例统一为不低于15%。

据央视

# 利好政策叠加,房企购房者信心双提振

## 济南有楼盘客户来访量增幅超30%

文/片 靳文博 高茹 慕鹏  
济南报道

### 项目客户来访量增加 反映购房者信心大幅提升

中共中央政治局9月26日召开会议,分析研究当前经济形势,部署下一步经济工作。会议强调,要促进房地产市场止跌回稳,对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量,加大“白名单”项目贷款投放力度,支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切,调整住房限购政策,降低存量房贷利率,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地产发展新模式。

“中央政治局会议首提止跌回稳,叠加二套房首付降至15%,降低存量房贷利率等系列利好,给市场注入了足够的信心。我们项目客户来访量明显增加,今日增长幅度已超30%。”绿城中国中原区域济南春月锦庐营销负责人表示,接连政策刺激了房企和购房者信心,项目客户来访量的增加也反映出了购房者信心的大幅度提升。

多重利好开始释放后,金茂济南全盘项目客户来访量及成交量均有提升。“本周到访增长幅度已超45%,成交增长幅度超30%”,企业相关负责人表示,降息、降准、降首付以及“止跌回稳”大局定调,对于整个房地产行业都起到了重要的提振效果,同时置业信心以及房企持续精进产品的动力都有了很强的驱动。

在重磅利好之下,济高·保利云上璟誉9月28日首开。

“之前购房者都是一直在观望犹豫,我们这次开盘也算是赶上了政策的好时机,加上保利自身‘三严三保’活动,让大家都放下心来,最终开盘销售4亿元,给济南楼市带来了很强的信心。”济高·保利云上璟誉相关负责人表示。

一揽子利好也让不少房企在接下来的营销上做足了功课。

一房企负责人向记者表示,就落地细则问题,公司已与合作

9月26日召开的中共中央政治局会议,首提促进房地产市场止跌回稳。这是继9月24日三部门推出一揽子楼市调控政策后,中央针对房地产的又一次重要部署,涉及房地产的内容丰富且重磅。这一利好举措对于楼市产生了怎样的影响?市场迎来了哪些新变化?

近日,记者实探济南各大楼盘发现,有项目客户咨询量、来访量明显增加,购房信心开始提升。不少楼盘抓住时机,开放示范区样板间,加快开盘进度。



上周末,绿城春月锦庐营销中心迎来不少看房客户。

的金融机构有过初步沟通。对于本轮政策调整,公司早有研判,加之国庆小长假到来,公司在营销上已有所安排,“希望能把握时机,抢抓一波”。

### “建设好房子” 成房企一致答案

政治局会议提出,对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。

“严控增量”是中央政治局会议中第一次提出,意味着供给过剩新房要去库存,严格控制新增供地和新房供应上市,以缓解库存压力。这是提振预期,促进短期止跌企稳的工具。

“提高质量”的提法也是第一次。此举与改善性需求占比不断提高、居民对居住品质的需求不断提升的趋势相吻合。意味着房地产建设的质量要求必须加码,在既有保交房工作基础上,

要立足质量导向,持续做好高品质的住房建设。

这一提法也在众多房企楼盘中得到了很好的回应。

济南高新智慧谷投资置业有限公司相关负责人表示,购房者对于房子的品质要求越来越高,高品质的房子才能获得市场的认可,“下一步继续优化产品结构,提升产品力,建设符合市场需求的高品质住宅项目”。

“我们接下来的着重点是利用好政策,做好产品,加快去化”,某央企营销负责人表示,坚持践行好房子建设,从好的设计、好的建设、好的配套、好的服务等方面去发力,在政策的引导和支持下,市场将逐步实现稳定和健康发展。

“进一步提高商品房建设质量,‘好房子’建设或已经是基本要求,促进‘好房子’建设的配套政策有望继续落地。”业内人士表示。

其实在2023年7月出台的《山东省高品质住宅项目开发建设指导意见》,面向全省房地产企业培训宣贯,就已经起到了很好地推动作用。据悉,在首批21个高品质住宅试点项目基础上,又启动了第二批试点项目的筛选工作,接下来山东还将出台高品质住宅开发建设的地方标准,提高房企开发建设高品质住宅的积极性,优化住房产品的供给结构。

“我们已经申报济南第二批高品质住宅试点项目,中央政治局会议对于房地产提高质量的要求,也会让我们继续加码,打造出更多让群众满意的好房子。”多位楼盘营销负责人在接受采访时表示。

### 举措对市场影响积极 四季度楼市成交将活跃

“促进房地产市场止跌回

稳”的说法,为近年来首次出现。这是非常明确的导向,意味着四季度或有持续的加码政策,以更好促进房地产市场止跌回稳。

“要促进房地产市场止跌回稳的表述信号明确,对于刺激房企、消费者信心,以及提高房地产市场预期产生了积极影响。但在整体成交数据上有更明显的体现,还有待政策效果进一步发酵。”有业内人士表示。

“房地产如果从数据上去讲,无论是开发、销售、房价,还是新房开工面积,已经跌过头了,提出止跌回稳是一个比较好的时间点,具体政策需要尽快落地。”某央企营销负责人表示。

目前济南整个楼市新房市场处于比较低迷的状态,延续了去年以来的低位,整体来看二手房成交超过新房,占比达到55%。

济南市房地产业协会执行副会长李刚表示,济南新房9月上半月成交还是一个下滑的状态,下半月开始出现了一些向好趋势,这源于一些楼盘项目的降价促销,“目前新政对于济南楼市的影响肯定是积极的,但是究竟会有多大的影响,还有待观察”。

当前地产下行压力较大,已经形成了预期疲软和量价下行的负反馈循环,这也是提出促进房地产市场止跌回稳的重要背景。

合富辉煌山东公司副总经理许传明告诉记者,这次的中央定调对楼市成交会有一个积极的引导。他表示,尽管前期也出过各种调控政策,但是因为金融支持没有到位而效果不佳。他举例,一条船装上了很好的发动机、很好的风帆,但没有水就属于旱地行船。但这次的调控措施是往房地产这个河道里注水,使船浮起来,前进阻力就会小很多。

“从这段时间的股市就可以看出来,预计整个四季度楼市成交会比前期要活跃得多,不再是旱地划船,而是水上行舟。”许传明表示。