

热点聚焦

多地密集施策 盘活存量「稳楼市」

新华社北京7月8日电（记者陈涵昉）《经济参考报》7月8日刊发文章《多地密集施策盘活存量“稳楼市”》。文章称，近期，四川遂宁、广东惠州、广西桂林等多地住房和城乡建设局发布公告，鼓励国资平台通过“收储”已建未售新房用作保障性住房。与此同时，支持消化存量住房的金融与财政政策也不断加码，保障性住房再贷款稳步推进，财政补贴持续落地。

业内专家认为，多地密集施策，通过“收储”模式盘活存量房地产市场，是统筹“消化存量”和“优化增量”过程中的重要举措，有利于缓解房企经营压力、稳定市场预期，助推房地产市场企稳恢复。

日前，四川省遂宁市住房和城乡建设局等九部门联合发布关于印发《促进主城区房地产业高质量发展若干政策措施》的通知。其中提到，支持收购已建成未出售商品房用作保障性住房，“在摸清保障性住房需求底数的基础上”，按照“政府主导、市场化运作”和“以需定购”的原则，可选择地方国有企业，自主决策市场化收购已建成未出售商品房用作保障性住房。

广东省惠州市住房和城乡建设局也于近日发布征集商品房用作保障性住房的公告，提到拟由政府选定的专业化国有企业作为收购主体，以合理价格收购在惠州市行政区域已建成未出售的商品房用作保障性住房。此外，山东省青岛市住房和城乡建设局发布关于加快推进实施住房“以旧换新”工作的通知提到，支持国有平台公司参与“以旧换新”。

据记者不完全统计，目前已有约30个城市出台政策，鼓励国资平台通过“收储”模式盘活存量房地产市场，用作市场化租赁住房、保障性租赁住房等用途。

多地公告明确将“以同地段保障性住房重置价格为参考上限”作为“合理价格”的补充说明，但未明确具体的定价规则。

如惠州提出“以同地段保障性住房重置价格为参考上限”，杭州临安明确“以不超过周边房源、车位的评估价作为本次收购的最高限价”，广州市增城区新塘镇则采用

成本法确定房源交易单价，原则上为“土地成本+建安成本”。

中指研究院市场研究总监陈文静认为，从已出台相关政策的城市来看，多数城市未明确具体定价规则，少数城市明确按照周边房源进行定价。房企相关人士告诉记者，鼓励国资平台通过“收储”已建未售新房用作保障性住房，价格是政策推进的关键，仍需综合考虑“收储”参与各方资金和收益需求的平衡，要“因城施策”合理评估房产交易价格。

此外，近期多地也加大对“市场+保障”住房供应体系的金融与财政政策支持力度。

中国人民银行5月17日明确设立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。业内人士认为，保障性住房再贷款作为创设的新型结构性货币政策工具，是中国人民银行针对“收储”工作给

出的明确方向，为相关城市去库存工作形成了直接支持。

与此同时，不少地方“因城施策”，基于地方实际情况加大“收储”工作财政支持。

记者了解到，目前已有城市通过财政补贴的方式支持消化存量住房。郑州对于参与收购保障性租赁住房的企业，前期收购阶段一次性补贴200元/平方米。

有专家认为，对于整体市场而言，金融和财政政策的支持能有效发挥托底效应和更好发挥撬动、激活作用，使得长租房企业盈利性更可持久，助力房地产行业周期筑底，也能促进房地产业发展模式有效转型。

“多地将收储对象定为已建成未出售商品房，有利于缓解开发企业的资金压力，也将助力保交房。”陈文静表示，未来各方对于保障性住房“以购代建”的支持政策有望逐步落地，进一步促进房地产市场平稳健康发展。

北京启动商品住房“以旧换新”

新华社北京7月19日电（记者郭宇靖）7月19日，在北京市住建委等部门指导下，北京房地产业协会、北京房地产中介行业协会主办的商品住房“以旧换新”活动启动。通过为居民出售二手住房和购买新房搭建“桥梁”，企业提供优惠和服务，方便居民置换住房，更好地支持居民合理的梯度置业需求。

此次“以旧换新”活动针对的是下半年计划出售二手住房并购买新建商品住房的购房居民。在旧房出售、购买新房、过渡居住、家居家电等换房全链条，提供服务和优惠，助力居民改善性置换需求。

如何进行“以旧换新”？购房家庭在选定了想要换购的新房后，可与参与活动的房地产开发企业签订换房协议并缴纳换房订金，订金将进入预售资金监管账户。同时，参加活动的房地产中介机构将同步挂牌居民想出售的旧房房源，并加大旧房出售的推广力度。在90天内若旧房售出，购房居民将与开发商正式签订新房的购房协议，订金转为新房购房首付款。若90天内旧房未售出，购房居民可与开发企业协商延期，也可以无条件申请退还订金，退款时间不超过15天。

根据北京房地产业协会、北京房地产中介行业协会联合发出《北京市商品住房“以旧换新”活动倡议书》，参与活动的房地产经纪机构承诺，对购房居民的旧房“全城推、优先卖”；参与活动的房地产租赁企业承诺，对购房居民在换房过渡期间的租赁需求加大租房优惠力度。同时，参与活动的房地产开发企业和中介机构还可以自主决策，为“以旧换新”居民提供购房优惠、专属中介费优惠等服务。

本次“以旧换新”活动将持续至12月31日，购房居民可通过北京房地产业协会、北京房地产中介行业协会官方网站，或支付宝小程序搜索“换购新”报名登记参加，也可在售楼现场扫描二维码参加活动。首批参加倡议的新建商品房项目共31个，涉及房源9000余套；房地产经纪机构11家。



7月19日，在北京市住建委等部门指导下，北京房地产业协会、北京房地产中介行业协会主办的商品住房“以旧换新”活动启动。通过为居民出售二手住房和购买新房搭建“桥梁”，企业提供优惠和服务，方便居民置换住房，更好地支持居民合理的梯度置业需求。

此次“以旧换新”活动针对的是下半年计划出售二手住房并购买新建商品住房的购房居民。在旧房出售、购买新房、过渡居住、家居家电等换房全链条，提供服务和优惠，助力居民改善性置换需求。

新华社发 徐骏作

多地房贷利率降至“3字头”

新华社北京7月2日电（记者向家莹 实习生刘畅）《经济参考报》7月2日刊发文章《购房成本走低 多地房贷利率降至“3字头”》。文章称，5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布多项支持房地产的金融举措（以下简称“517楼市新政”）。“517楼市新政”发布以来，百城房贷利率进一步下行，目前多数城市首套房贷利率已降至3.1%—3.5%之间，远低于此前市场平均水平。

“房贷利率下调确实给购房者提供了实惠，减轻了负担。”江西萍乡市民张女士在房贷新政落地后购买了某小区住宅，“我申请的是30年期按揭贷款56万元，银行说作为优质客户可以享受优惠贷款利率，贷款市场报价利率（LPR）减50个基点，按现在LPR计算，总利息支出预计可减少5.04万元。”

近期，全国多地购房者都享受到了房贷利率下降的政策红利。目前，除北京、上海、深圳外，全国其余城市均已取消房贷利率下限。

6月26日，北京发布《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》。本轮调整后，北京地区购买首套住房

贷款利率下限为3.5%。

“政策发布当天很多银行就跟进下调利率了，现在首套房贷利率已经降到3.5%，二套房五环内房贷利率最低3.9%，五环外是3.7%。”7月1日，北京链家一名链家工作人员对记者表示，就在刚刚过去的周末，链家在全北京成交了一千多单，“之前也就是三四百单左右的水平”。

北京链家研究院分析师冷会表示，“626”政策出台以来，北京链家二手房签约量较政策出台前增长12.2%，新增客源量增长11.0%，带着量总体持平，说明该政策对存量购房需求的决策和潜在购房需求的释放都有积极作用。

在北京政策调整之前，一线城市中，上海、广州、深圳均已在5月底进行了政策调整。从全国层面看，百城平均房贷利率也进一步下调，多数地区房贷利率已降至“3字头”。例如，武汉二套房贷主流利率由4.15%降至3.35%，降幅达80个基点；首套房贷利率由3.55%降至3.25%，降幅为30个基点。厦门二套房贷主流利率由4.25%降至3.75%，降幅达50个基点；首套房贷利率由3.45%降至3.3%，降幅为15个基点。

贝壳研究院监测数据显示，“517楼市新政”落地后，5月百城首套房平均商贷利率降至3.45%，二套房贷平均利率降至3.90%，分别较上月下降12个基点、26个基点。与此同时，5月二手房平均放款周期为22天，维持较快放款速度。

政策红利释放下，多地楼市活跃度有所提升。中指研究院数据显示，6月1日至25日，上海新房日均成交套数较5月增长11.1%，二手房在以价换量及政策优化带动下，日均成交套数较5月增长40.5%，6月以来多日网签超1000套。截至6月25日，深圳6月以来新房日均成交套数较5月增长32.3%，同比增长5.7%；二手房市场在5月高基数下，6月日均成交量较5月增长5.7%，延续温和修复态势。

不过，伴随新房房贷利率下行，新增房贷与存量房贷间的利率差也进一步扩大，关于下调存量房贷利率的讨论也有所升温。

中原地产首席分析师张大伟举例，以一笔100万元30年期的房贷为例，若按新购房者3.5%的利率计算，采用等额本息还款方式，总支付利息约为61.66万元。对于存量房贷持有者，若其房贷利率为4.5%，同等

条件下总支付利息约为82.41万元。

市场也再次出现下调五年期以上LPR报价的呼声。光大银行金融市场部宏观研究员周茂华表示，LPR存在下调的空间，目前国内存款市场仍存在失衡，定期存款占比仍高；年初以来国债利率进一步明显走低，低于同期存款利率水平，为银行存款利率调降创造条件。不过，考虑到五年期LPR之前已有明显下降且银行息差压力持续，后续调整空间可能收窄。

事实上，去年我国刚刚进行了一轮存量房贷利率调整。据央行2023年11月发布的公告，存量房贷降息工作基本完成，平均降幅0.73个百分点，惠及1.5亿人，每年减少利息支出1600亿元至1700亿元，户均每年减少3200元。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，房贷作为银行的重要资产和收入来源，银行在调整时需要权衡各种因素。短期内银行主动调整存量房贷利率的预期较低，但在大力推动扩内需促消费的背景下，不排除未来监管部门出台政策引导存量房贷利率下调的可能。

贷款利率创新低，对企业和购房人产生哪些影响？

□新华社记者 吴雨 桑彤 李倩薇

7月22日，新一期贷款市场报价利率（LPR）迎来今年第二次下降。降息政策一出，北京、上海、广州等地银行迅速跟进调整，南京等城市新发放的最低首套房贷利率已降至3%以下，为历史低位。

随着我国贷款利率连创历史新低，企业贷款利率也进入“3时代”，多地小微企业和个体工商户已享受到降息利好。

“LPR下降的第二天，银行客户经理就通知我，此前申请的房贷可以按最新利率执行，一共能节省利息4.53万元。”上海市民李女士告诉记者，她近期在上海市静安区大宁板块购买了一套二手房，7月上旬申请的300万元贷款很快就能放款了。

间同业拆借中心公布，1年期贷款市场报价利率（LPR）为3.35%，5年期以上LPR为3.85%，均较上一期下降10个基点。这是LPR年内第二次调整，2月份5年期以上LPR曾下降25个基点。

新发放的商业性个人住房贷款利率与5年期以上LPR挂钩。记者从工商银行、建设银行、交通银行、浦发银行、招商银行等多家银行了解到，当前上海地区首套房贷利率下调为按3.4%执行，二套房利率根据不同区域按3.6%或3.8%执行。

在北京，不少银行新发放的首套房贷利率降至3.4%，二套房五环内的利率降至3.8%，五环外的利率降至3.6%；广州部分银行新发放的首套房贷利率已下调至3.1%；二套房利率降至3.7%，更有一些外资行将最低房贷利率降至3%以下。

“取消全国层面房贷利率政策下限后，各地新发放房贷利率明显下行。5年期以上LPR下降将引导房贷利率进一步下行，有利于减轻房贷借款人利息负担。”中国民生银行首席经济学家温彬说。

对于存量房贷借款人而言，自重定价日后也能享受降息带来的利好。今年以来5年期以上LPR已累计下降35个基点，按100万元商贷、30年等额本息还款方式估算，今年两次降息可为借款人减少每月利息支出约200元，节省利息总额超7万元。

国金证券房地产行业分析师方鹏认为，降息后多地首套房贷利率已降至历史低位。房贷利率与租金回报率的差距持续收敛，购房者的观望情绪有望缓解。

专家认为，此次中国人民银行的降息举措，明确传递出稳增长、促发展的政策信号。

“降低消费者的利率负担，有助于促进消费，特别是包括购车、装修等在内的大宗消费，这也给银行带来拓展个贷业务的机遇。”成都银行个人金融部负责人表示，LPR下调后该行已及时作出调整，该行消费贷产品的利率从年初的3.4%起降至目前的3.0%起，较去年同期下降约50个基点，处于历史低位。

上海金融与发展实验室主任曾刚认为，LPR下降有助于稳增长、降成本和提信心，随着降息政策精准落地，企业和居民融资成本将进一步降低，拉动投资和消费增长，持续为经济发展添动力。（据新华社北京7月25日电）

