

下限減20基點穩樓市 支持剛需政策料逐步出台 內地首套房貸利率最低4.4厘

內地面對持續低迷的樓市，中央推出重磅穩樓市政策。中國人民銀行、中國銀保監會昨日同步公布，對於貸款購買普通自住房的居民家庭，首套房商業性個人住房貸款利率下限調整為不低於相應期限貸款市場報價利率(LPR)減20個基點(即0.2厘)，即首套房貸利率可低至4.4%；而二套房商業性個人住房貸款利率政策下限按現行規定執行。此次央行下調首套房貸利率的下限，為2019年10月以來首次。



■首套房貸款利率下調，有助提振內地住房市場。 中新社

此前，首套房商業性個人住房貸款利率不得低於相應期限LPR，二套房利率不能低於LPR加60個基點。這意味着，此次央行下調首套房貸利率下限20個基點後，按照當前五年以上LPR報價4.6%，首套房貸利率最低可至4.4%；二套房商業性個人住房貸款利率政策下限仍為5.2%。

專家表示，後續按揭利率仍有較大下調空間，基於改善性需求的二套房按揭利率也有望下調，更多支持剛需和改善性需求的樓市政策有望逐步出台。

新政策僅針對新增按揭貸款

本次央行下調首套房貸利率下限，並非是5年期及以上LPR降息，因此存量按揭利率不變，新政策僅針對新增按揭貸款。雖然按揭利率是各銀行的商業決策，但當前信貸需求低迷，預計多數商業銀行會對合格貸款人相應降息。

今年以來，內地經濟下行，樓市不振，各地早已展開「自救」，不少城市下調首付比例、調低房貸利率，放鬆公積金

貸、實施住房補貼、降低交易使費等等。廣州、佛山、無錫、蘇州、成都、合肥、濟南、鄭州等城市已將首套房貸最低利率降至4.6%的下限利率。4月底鄭州某銀行提出針對畢業5年內的大學生的房貸利率優惠政策，首套房貸利率低至4.5%，是突破房貸利率下限的首例。

貝殼研究院的監測顯示，2022年4月103個重點城市主流首套房貸利率為5.17%，二套房率為5.45%，分別較上月回落17個、15個基點，利率水平為2019年以來月度新低。

憧憬房貸利率下調

不過，央行今年一季度貨幣政策執行報告顯示，內地新發放貸款利率，一般貸

款、企業貸款均已降至5%以下見歷史新低，而個人住房貸款利率平均水平為5.49%，相對歷史平均水平仍然高企。業內普遍預期，後續房貸利率仍有較大下降空間。

中國社科院財經戰略研究院住房大數據項目組組長鄒琳華指出，在疫情衝擊、經濟增速下滑、房貸利率與信用貸利率倒掛的背景下，房貸利率還有進一步下調空間，基於改善目的之二套房貸利率也有望下調。因為當前無抵押信用貸利率已經普遍在4%以下，而社會平均收入水平降低已經難以支撐高房貸利率水平，並且由於過去幾年房貸利率一直未降，即便外部存在加息的國際金融環境，下調房貸利率的空間仍然存在。

滬準買家：30年房貸利息慳逾4萬元



■下調首套房貸款利率，有助市民減輕供款壓力。 資料圖片

「新政策對潛在購房者是絕對利好消息。」對於人民銀行、銀保監會昨日發布，明確對貸款購買普通自住房的居民家庭，首套房個人房貸利率下限調整為不低於相應期限LPR減20個基點，上海市民朱小姐這樣說道。

朱小姐原計劃本季購置婚房，但受疫情影響該計劃暫時擱置。她幫記者算了一筆賬，按100萬元(人民幣，下同)本金，以「等額本息」還款方式借款30年估算，新政前在4.6%的房貸利率下，每月還款5,126.44元。

新政策後按最低4.4%的貸款利率估算，月供將減少118.83元，30年房貸利息總額減少約42,779元，「等疫情過去我會盡快看房」。不過，也有正償還房貸的上海市民感嘆，新政僅針對新發放的商業性個人房貸，與存量房貸沒有關係。

招聯金融首席研究員董希淼留意到，4月居民住房貸款減少605億元，同比少增4,022億元，「調降首套房貸利率具有緊迫性。」他認為新政傳遞了「穩房價」信號，有助於促進房地產市場平穩健康發展，有利於穩定居民住房消費預期，預計不同地區、不同銀行實際執行的利率或有不同，對「普通自住房」亦需進行界定。

資金壓力紓緩 利內房股

中央政治局會議上月底一再向內房行業吹暖風，部分地方政府已適度放寬內地樓市的銷售監管，內房在經營環境層面出現改善跡象，昨日內地便下調首套房新造樓按揭貸款利率20基點。有分析師指出，中央除重申「房住不炒」外，亦強調支持各地從當地實際出發完善房地產政策，促進房地產市場平穩健康發展，內地投資者目前已普遍預期樓市鬆綁政策將陸續有來，一眾內房企業的資金壓力有望獲紓緩，同時有利內房股價表現。

光大證券國際證券策略師伍禮賢表示，根據克而瑞研究中心數據，內地百強房企今年首4個月累計銷售業績較去年同期大幅降低50.2%；中國指數研究院數據顯示，「五一」長假期間，重點監測城市新建商品住宅成交面積仍按年跌52.3%。數據反映內房政策正在鬆綁，但市場信心未恢復，加上個別內房股債券違約的消息，導致投資者對內房股繼續採取觀望態度，內房股表現未有立竿見影。

但他認為，投資者可以留意一些資產質素相對優良、防守性較高的股份，例如藍籌股中的兩大國企內房股中海外(0688)、潤地(1109)。

專家料打開降息空間

4月內地疫情多發拖累經濟，信貸和需求收縮，金融數據大幅走低，市場擔憂經濟增速大幅下降。在此背景下，中央出手「救市」，下調首套房貸利率下限，以期刺激購房需求。廣發證券資深宏觀分析師鍾林楠分析指，這是此輪房地產調控首次對全國範圍內金融政策作出鬆綁，穩增長的政策信號意義更強，有利於穩定市場預期。

近日多隻內房企公布的4月份銷售數據均錄得顯著跌幅。其中，華潤置地(1109.HK)4月份實現總合同銷售金額約150.6億元(人民幣，下同)，總合同銷售建築面積約735,905平方米，同比分別減少54.6%及64.3%；碧桂園(2007.HK)4月單月合同銷售金額約226.4億元，同比降57.1%；中國海外發展(0688.HK)系列公司合約物業銷售金額約203.62億元，同比下跌35.8%；已售樓面面積約89.7萬平方米，同比下跌39.6%。

鍾林楠指，這是此輪房地產調控首次對全國範圍內金融政策作出鬆綁，政策信號意義更強，有利於穩定市



■專家預期，人民銀行亦有可能下調貸款利率(LPR)。 中新社

場預期。政策也釋放了比較明確的因城施策降低房貸利率支持剛需的信號，進一步打開了房貸利率下行的空間。

中信證券指出，疫情拖累信貸需求，隨着央行出手降低房貸利率下限，LPR降息的空間進一步打開，5月20日發布的LPR有望下調。央行在4月的存款改革使全國加權平均存款利率下降10基點(即0.1厘)，為5月LPR利率下調提供了空間。