

5000萬家庭受惠 整體每年慳息1500億

# 人行降存量房貸息 紓供樓壓力促消費

撐經濟 提信心 之支持樓市

### 五項 穩定樓市 措施

- 將降低存量房貸利率，有利進一步降低借款人房貸利息支出，減少提前還貸行為
- 統一房貸最低首付比例，但地方政府可自主確定最低首付下限，商業銀行也可與客戶進行市場化磋商確定首付比例

**中**國人民銀行、國家金融監管總局昨日在國新辦發布會上出台了5項房地產金融的新政策（見附表）。對於降低存量房貸利率，人行行長潘功勝預計，平均下降幅度在0.5厘左右，並將惠及5000萬戶家庭，1.5億人口，平均每年減少家庭利息支出總數大概1500億元（人民幣，下同），這有助於促進擴大消費和投資，也有利於減少提前還貸行為，同時還可以壓縮違規置換存量房貸的空間。

大公報記者 盧靜怡 倪巍晨

- 3000億元保障性住房再貸款的人行資金支持比例提高至100%，加快推動商品房去庫存進程
- 將今年到期的經營性物業貸款和「金融16條」的兩項政府性文件延長至2026年底

- 研究允許政策性銀行、商業銀行貸款支持企業市場化收購房企土地，必要時人行可提供再貸款支持

▶ 隨著多項穩定樓市措施推出，相信有助提振置業人士對房地產市場的信心。



## 機構談存量房貸利率調降

克而瑞廣佛區域首席分析師

肖文曉

• 本次人行組合拳力度較大，及時回應了市場關切的話題，對於穩定接下來房地產市場的信心，以及提升國慶黃金周和四季度樓市的表現都會有積極作用。

盤古智庫高級研究員

江瀚

• 存量房貸利率調降可降低居民房貸負擔、促進消費，並為改善性住房需求提供更具寬鬆的政策環境，居民提前還款意願或將減弱。政策逐步消除了市場不確定性因素，對房地產市場健康發展有重大意義。

戴德梁行研究院副院長

張曉端

• 今次涉及房地產政策的調整進一步從供需兩端釋放利好，但樓市走出調整期仍面臨挑戰，「以價換量」仍將是趨勢。

仲量聯行大中華區首席經濟學家兼研究部總監

龐溟

• 存量房貸利率有序調降，可更好助力房地產市場平穩健康發展，減少居民提前還貸行為，減輕其還貸壓力和貸款成本，並保證銀行經營的穩定性。

大公報記者 盧靜怡、倪巍晨製表

潘功勝表示，下一步還考慮指導商業銀行完善按揭貸款定價機制，由銀行、客戶雙方基於市場化原則自主協商進行動態調整。

「本次人行組合拳力度較大，及時回應了市場關切的話題，對於穩定接下來房地產市場的信心，以及提升國慶黃金周和四季度樓市的表現都會有積極作用。」克而瑞廣佛區域首席分析師肖文曉特別指出，這次降率為金融市場提供長期流動性約1萬億元，房地產市場作為資金密集型行業，在保交樓、城市更新和企業融資等各方面都會受益；降低存量房貸利率，利於減輕月供負擔，穩定業主心態，抑制市場的提前還貸潮和放盤潮。

### 首付下限降 滿足改善性住房需求

「今次涉及房地產政策的調整，進一步從供需兩端釋放利好，通過超預期的調整來激發市場活力、提振市場信心。」戴德梁行研究院副院長張曉端認為，統一房貸最低首付比例至15%，意味著二套房首付比例下限由25%降至15%，充分體現對多樣化改善性住房需求的支持。她指出，人行此次降低存量房貸利率，兼顧公平性的同時，減少家庭還貸壓力，改善家庭預期情緒，也意味着能或多或少地釋放出消費力，對於改善當前消費疲軟的局面，也將發揮正向作用。

廣開首席產業研究院資深研究員馬泓也指出，新政為購房者提供更多購房優惠政策，通過下調購房門檻、降低購房成本等，更好滿足剛性和改善性住房需求。

「儘管新政利好不斷釋放，並切實降低置業門檻、減輕置業壓力，但在整體經濟依然處於較大增長壓力的背景下，樓市走出調整期仍面臨挑戰。」張曉端預計，在持續的政策效力影響下，年內住宅新成交量恢復依然緩慢，核心區域的優質物業供應，將吸引改善性需求擇機入市，從而帶來相對活躍的市場表現。「二手房市場放盤量增多，加上顯著的價格折讓令置業門檻大大降低，交易的活躍度料將有所提升。」她還預計，無論是在新房市場或是二手住宅交易中，「以價換量」仍將是趨勢。

### 內銀淨息差壓力可控

新政對銀行影響方面，光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華指出，下調存量房貸利率，短期可能對部分商業銀行的淨息差造成一定壓力，但整體可控。他並稱，人行也透過降準、降息等操作，直接降低銀行體系的負債成本，支持商業銀行為存款利率重新定價。



▲ 由於新措施會令居民的供款支出減少，相信可刺激消費，並促進經濟增長。

## 貸款100萬 每月少供280元

### 節省開支

中國人民銀行昨日披露，將推動商業銀行下調存量房貸利率，這將是繼去年首次降低存量房貸利率以來，全國第二次降低存量房貸利率。人行數據顯示，截至2024年第二季度末，全國新發房貸利率已降至3.45厘，而目前存量房貸的利率普遍在4厘以上。克而瑞廣佛區域首席分析師肖文曉舉例稱，根據計算，商業貸款30年，按照等額本息的貸款方

式，倘若存量利率下調0.5厘，每貸款100萬元（人民幣，下同）每月供款可減少280元。

### 買200萬房 首付可減20萬

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進表示，該力度雖然沒有此前預期的0.8厘大，但實實在在屬於國慶前夕人行給居民家庭發放的大禮包。他稱，考慮到2020年以來5年期以上LPR（貸款市場報價利率）已經下降

0.95厘，再疊加此次0.5厘，最近4年存量房貸利率下降大概1.45厘。

若按此計算，綜合考慮最近4年的房貸政策，100萬元貸款本金、30年等額本息的按揭貸款，月供累計減少了約870元。嚴躍進再進一步就二套房貸款最低首付比例由當前的25%下調至15%分析，若是一個家庭認購一套總價為200萬元的二套房，過去首付款需要50萬元，但現在降低至30萬元，直接減少20萬元，自然激活改善型或換房的需求。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

### 百萬房貸30年累積慳息10萬元

• 假設房貸金額為100萬元，分30年還款

• 按當前存量房貸平均利率為3.92厘計算

• 降息後每月供款減少280元

• 30年間累積利息減少約10萬元

## 樓盤「白名單」逾5700個 獲批融資1.43萬億

### 應貸盡貸

國家金融監管總局局長李雲澤昨日在國新辦會議上表示，城市房地產融資協調機制取得了良好效果，商業銀行已審批「白名單」項目超過5700個，通過融資金額達到1.43萬億元（人民幣，下同），支持400餘萬套住房如期交付。

同時，在協調機制的帶動下，金融機構對房地產行業的支持力度也在不斷擴大。截

至8月底，今年的房地產開發貸款較年初實現了正增長，扭轉了房開貸下滑的態勢。房地產的併購貸款和住房租賃貸款也分別增長14%和18%，為促進房地產市場平穩健康發展提供了有力的金融支持。

李雲澤又指，金融監管總局下一步將進一步推動城市房地產融資協調機制落地見效，切實做到「應盡盡進」「應貸盡貸」「應放盡放」以保交房，促進房地產市場平穩健康發展。



▲ 透過城市房地產融資協調機制，已有400餘萬套住房如期交付。

## 內房中介：國慶黃金周勢迎來一波旺市

### 反應熱烈

「重磅利好，黃金周前降息降首付！」「利率降了，國慶看房不容錯過！」「購房正當時！」24日上午，廣東珠海的地產中介沈先生早早就轉發人行「四箭齊發」、降息降首付等利好新聞。隨後他又將手上代理的幾個樓盤做成海報，貼上最新的「降息降首付」等新政策亮點，在朋友圈「刷屏」。「今天來諮詢的人確實多了，也有以前的客戶來問，什麼時候降利息，這次新政策出來讓大家都很興奮。」沈先生表示，今年中秋節樓盤看盤的客戶不算太多，但新政出台後，他認為即將到來的國慶黃金周會迎來一波旺市。「我打算國慶哪裏都不去，好好在項目多帶幾台客，多做幾單生意。」他開心地說。

### 廣州40樓盤推優惠搶客

在廣州，已經有超過40個樓盤推出一口價、特價房源等優惠活動，希望利用這次降低首付的政策紅利，在國慶黃金周吸引更多客戶。廣州南沙銷售Yvonne表示，政策出來後已經有不少人在問詢，所以她也特別學習了政策一番，還將政策解讀文章轉發給多位客戶。她表示，廣州樓盤近期價格已經比較低，部分項目價格單價已達今年內的最低水平，有些全新項目也「卷」到以板塊內二手房相差無幾的均價搶客。「地產商促銷力度這麼大，加上人行放水，相信可以讓不少觀望的買家有興趣了解情況。我們也會安排好人手在十一期間主動出擊，將代理項目介紹給更多客戶。」

人行「四箭齊發」，觸動的不僅是房屋中介，還有買家和業主。「上午看到新聞後，我就馬上問了我的按揭經理什麼時候執行，他們說等後續通知，應該很快會調整，我真的很開心，希望愈早落地愈好。」廣州女士陳小姐前年上車，當時貸款利率超過5厘，她十分期待政策盡早落地，每月可以節省幾百塊。「一線城市『房奴』多，省了這幾百塊可以減輕很多負擔。」

樓市首付將至15%，買家如何看待這個新政？廣州市民彭先生表示，我不買房不是因為缺首付，而是缺少對月供和未來的信心。「現在房價已經大面積下跌了，我擔心現在還沒是底部，所以還想再觀望。」

大公報記者 盧靜怡廣州報道