

# 全線放寬房貸政策 首期降至15%歷史最低 內地四部委聯手重招挺樓市



中國人民銀行、住房和城鄉建設部、自然資源部及國家金融監督管理總局等四部委昨出重招撐樓市。人行昨日接連發布三項房貸鬆綁政策，下調個人住房公積金貸款利率，取消全國層級首套房和二套房商業性個人住房貸款利率政策下限，首套房首付比例降至15%創歷史新低，進一步支持居民購房。央行同時創設保障性住房再貸款，用於支持地方收購存量房，將與保交房「白名單」機制形成良性循環，支持房企回籠資金，提振購房者信心。專家表示，央行祭出史上最寬鬆房貸政策，旨在扭轉市場預期，促進釋放購房需求。相關消息刺激A股及港股的內房板塊大漲。

◆香港文匯報記者 海巖 北京報道

四部委昨日出重招撐樓市（見附表），此次房貸政策調整超出市場預期，首付比例和相關貸款利率均降至歷史低點。其中，央行連發三文，鬆綁居民住房貸款金融政策。在首付方面，央行和金監總局時隔8個月再次全面下調個人住房貸款最低首付比例5個百分點，明確首套房商業性個人住房貸款最低首付比例，從此不低於20%調整為不低於15%，二套房商業性個人住房貸款最低首付比例，從此不低於30%調整為不低於25%。

## 全面取消房貸利率下限

在房貸利率方面，央行明確，取消全國層面首套房和二套房商業性個人住房貸款利率政策下限。當前個人住房商業貸款利率在五年期及以上貸款市場報價利率（LPR）的基礎上加減點形成。部分城市此前已取消了首套房房貸利率下限。截至3月末，全國343個城市（地級及以上）中，75個下調了首套房房貸利率下限，64個取消了下限。市場專家預計，此次政策調整後，將有更多城市取消利率下限，個別保留當地下限的熱點城市自主定價空間也會明顯擴大。

## 每借100萬 利息支出料減7萬

央行數據顯示，今年3月，新發放個人住房貸款利率為3.69%，同比下降0.45個百分點。專家預測，政策落地後，除北上廣深等少數城市外，大多數城市房貸利率可能下降0.3個至0.4個百分點；按照100萬元（人民幣，下同）貸款、30年期限、

等額本息還款方式計算，總利息支出可減少7萬餘元；改善性需求住房的利息支出會減少更多。

對於銀行的影響而言，業內專家表示，銀行可通過「以量補價」方式保持穩健經營。未來房貸仍是銀行最優質的資產，預計政策實施將帶動銀行房貸新發放量增加，一定程度上可以彌補利率下降減少的利息收入。近期多部門還加強了對銀行資金「空轉套利」和「手工補息」高息攬儲的規範整治，銀行資金成本也會相應下降，有利於穩定銀行淨息差。

## 下調住房公積金貸款利率

與此同時，住房公積金貸款利率也將降至歷史低點。央行發布稱，自2024年5月18日起，下調個人住房公積金貸款利率0.25個百分點，5年以下（含5年）和5年以上首套個人住房公積金貸款利率分別調整為2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套個人住房公積金貸款利率分別調整為不低於2.775%和3.325%。本次調整之後，5年以下及5年以上的首套個人住房公積金貸款利率，分別較相應期限的LPR低1.1個百分點。

## 供過於求 閒置住宅地應收回

此前房地產風險化解，完成保交樓著重於「保項目」；此次提出地方政府可收購閒置存量住宅用地，以幫助房企解困，以及收購部分商品房用作保障性住房，顯然超出了過去從「保項目」出發的救助，有助於幫助房地產企業盤活資產，增加流動性。目前全國商品房住宅供大於求，待售商品房面積高達7.46億平方米，如果政府從開發商手中收回或收購閒置存量住宅用地，一方面有助於為房企增加流動性；另一方面有助於降低住宅供應數量的預期，逐步讓供給恢復正常水平，進而穩定房價。政府收回的閒置存量住宅用地也可再重新規劃，提升當地經濟活力。這一舉措或對房地產企業主體形成利好，穩定市場信心。

## 另外，中央此次救市多部委聯合發力，除住建部外，央行、財政部、金融監管總局、自然資源部等涉及房地產金融、財稅、土地、規劃等各個領域的權威部門悉數參與，表明中央救市決心和力度空前。此次政策組合拳能否扭轉房地產市場的下滑態勢，後續有待政策落實和市場驗證。

◆香港文匯報記者 海巖 北京報道

## 內房投資銷售持續探底

與此同時，房地產市場投資和銷售繼續雙探底，1至4月房地產開發投資累計同比下降9.8%，降幅擴大0.3個百分點；新房銷售繼續走弱，1至4月商品房銷售面積、銷售額同比分別下降20.2%、28.3%，降幅分別擴大0.8和0.7個百分點。房地產開發景氣指數（簡稱「國房景氣指數」）在4月降至92.02，繼續刷新歷史新低。

「房地產繼續處於調整期。」國家統計局新聞發言人、總經濟師、國民經濟綜合統計司司長劉愛華在昨日舉行的國新辦新聞發布會上稱，下階段要統籌研究消化存量房產和優化增量住房的政策措施，抓緊構建房地產發展新模式，促進房地

產高質量發展。

值得關注的是，4月30日召開的中央政治局會議上首次提出「統籌研究消化存量房產和優化增量住房的政策措施」，國務院副總理何立峰在「全國切實做好保交房工作視頻會議」上提到鼓勵地方政府入場，由地方國企接盤已建未售商品房，而央行提供1.75%利率3,000億元資金支持。

◆製表：記者 王珏



國務院新聞辦公室 THE STATE COUNCIL INFORMATION OFFICE, P.R.C.

◆住建部副部長董建國(中)、自然資源部副部長劉洪(右二)、人行副行長陶玲(左二)、金融監督管理總局副局長肖遠企(右一)介紹切實做好保交房工作。 中新社



## 四部委挺樓市政策撮要

### 央行：

1. 調整個人住房貸款最低首付款比例，對於貸款購買商品住房的居民家庭，首套住房商業性個人住房貸款最低首付款比例調整為不低於15%，二套房商業性個人住房貸款最低首付款比例調整為不低於25%。
2. 下調個人住房公積金貸款利率0.25個百分點，5年以下（含5年）和5年以上首套個人住房公積金貸款利率分別調整為2.35%和2.85%。
3. 調整商業性個人住房貸款利率政策，取消全國層面首套房和二套房商業性個人住房貸款利率政策下限，各省級分行按照因城施策原則，自主確定是否設定轄區內各城市商業性個人住房貸款利率下限及下限水平。
4. 將設立3,000億元保障性住房再貸款，支持地方國有企業以合理價格收購已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。

### 住房和城鄉建設部：

1. 將與金融監管總局等部門出台城市商品住房項目保交房攻堅戰工作方案，防範處置爛尾風險，推動項目按時保質交付，讓老百姓按合同約定如期拿到驗收合格的房子。
2. 與金融監管總局聯合印發了《關於建立城市房地產融資協調機制的通知》，指導各地建立城市房地產融資協調機制，提出可以給予融資支持的房地產項目「白名單」。
3. 推動消化存量商品住房，鼓勵地方政府組織地方國有企業以合理價格收購一部分存量商品住房用作保障性住房。

### 自然資源部：

- ◆支持地方政府以合理價格收回企業無力繼續開發的閒置土地，或者收購司法以及破產拍賣中流拍的土地，用於建設保障性住房或者公共配套服務設施，以及改善周邊住宅配套條件等。

### 國家金融監督管理總局：

- ◆發布《關於建立城市房地產融資協調機制的通知》，對合規「白名單」項目做到「應貸盡貸」。對於不同所有制房企的「白名單」項目一視同仁。

◆製表：記者 王珏

## 3000億起動 收購一手現樓做保障房

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）國務院新聞辦公室昨日下午舉行國務院政策例行吹風會，介紹切實做好保交房工作配套政策有關情況。中國人民銀行副行長陶玲介紹，人行將設立3,000億元保障性住房再貸款，鼓勵引導金融機構按照市場化法治化原則，支持地方國有企業以合理價格收購已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，預計將帶動銀行貸款5,000億元。

### 料帶動銀行貸款5000億

陶玲說，保障性住房再貸款規模是3,000億元，利率1.75%，期限1年，可展期4次，發放對象包括國家開發銀行、政策性銀行、國有商業銀行、郵政儲蓄銀行、股份制商業銀行等21家全國性銀行。銀行按照自主決策、風險自擔原則發放貸款。中國人民銀行按照貸款本金的60%發放再貸款，可帶動銀行貸款5,000億元。

她表示，所收購的商品房嚴格限定為房地產企業已建成未出售的商品房，對不同所有制房地產企業一視同仁。按照保障性住房是用于滿足工薪收入群體剛性住房需求的原則，嚴格把握所收購商品房的戶型和面積標準。同時，城市政府選定地方國有企業作為收購主體。該國有企業及所屬集團不得涉及地方政府隱性債務，不得是地方政府融資平台，同時應具備銀行授信要求和授信空間，收購後迅速配租或租賃。

她強調了自願參與的原則，即城市政府根據當地保障性住房需求、商品房庫存水平等因素，自主決定是否參與。符合保障條件的工薪群體自主選擇是否參與配租或租賃。房地產企業與收購主體平等協商，自主決定是否出售。21家銀行按照風險自擔、商業可持續原則，自主決策是否向收購主體放貸。

### 助力保交樓和「白名單」

陶玲指出，這項政策是中國人民銀行為支持構建房地產發展新模式出台的重要舉措，有利於通過市場化方式實現多重目標。一是加快存量商品房去庫存。地方國有企業在銀行支持下，市場化參與收購已建成未出售商品房，可以推動商品房市場去庫存。二是加快保障性住房供給。收購後的商品房用作配售型或配租型保障性住房，能夠更好滿足工薪收入群體的住房需求。三是助力保交樓和「白名單」機制。房地產企業出售已建成商品房後，回籠資金可用於在建項目續建，改善房企的資金狀況。

## 分析師謹慎看樓市拐點

香港文匯報訊（記者 蔡競文）內地四部委今次罕有聯手發招，分析師認為，反映政策制定者越來越迫切地要穩定房地產市場，這是一個好消息。政府收儲有助於降低市場供應過多風險，調整首付及房貸比例有其積極影響，表明了政府對房地產市場的積極呵護態度，可引導買房人心態的正面轉變，不過，會否帶來房地產的拐點，仍待觀察。

### 樓市回穩 需經濟和信心配合

仲量聯行大中華區首席經濟學家龐溟指出，央行下調房貸利率和降低首付款比例等舉措表明，政府正從需求端入手，利用貨幣政策，希望能取得決定性勝利。但結合最近的宏觀數據來看，房地產市場的反彈看起來更像是一場長期的遊戲，需要居民收入、企業信心、市場情

緒以及經濟增長預期的合力推動。

麥格理證券大中華區首席經濟學家胡偉俊認為，政府收儲存量住房，整體來說這是一個積極和令人鼓舞的方向。但關鍵問題是誰來提供資金，以及他們最終會提供多少資金。畢竟地方政府的資金要比中央政府的有限得多。由於需求仍然匱乏，降低房貸利率的影響將是有限的，這就是為什麼需要政府去做最後的買家。

### 需求政策比支持房企重要

澳新銀行中國市場經濟學家邢兆鵬也認為，此種形式的去庫存僅僅減少商品房供應，不影響需求，預計後市房價跌幅放緩但量能繼續萎縮。加大力度支持房企不能帶來房地產的拐點，需求政策缺乏的情況下預計行業將繼續下行。