

商贷利率再调整，一线城市限购放松，全面助力市场止跌回稳

文/段宏昱

9月29日，中国人民银行发布关于完善商业性个人住房贷款利率定价机制的公告（《中国人民银行公告〔2024〕第11号》），结合当前房地产市场供求关系及利率市场化改革深化的背景，顺应当前人民群众的需求，对当前房贷利率政策进行了一定调整，强化购房者入场信心；住建部会议明确“全力促进房地产市场止跌回稳，支持城市特别是一线城市用好房地产市场调控自主权”后，9月29日晚间，广州、深圳、上海连续发布住房限购政策放松，有助于提振房地产市场交易量，助力市场止跌回稳。

（一）房贷利率调整幅度及期限优化，增强贷款双方灵活度，通畅货币政策传导

《中国人民银行公告〔2024〕第11号》主要对房贷利率进行了两处优化，一是允许变更房贷利率在LPR基础上的加点幅度，借贷双方可通过协商变更合同等方式调整加点幅度；二是取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制，2024年11月1日起，新签订合同的浮动利率房贷，与除房贷之外的其余浮动利率贷款保持一致，可由借贷双方自主协商确定重定价周期。

本次优化加强了市场供需关系及贷款人自身风险溢价在市场竞争中的作用。调整之后，商业银行与贷款人可以在适当时机协商调整加点幅度及定价周期，存量房贷利率能够跟随定价基准变化而变动；此举有利于缓和新老贷款利差积累的矛盾，加强购房者与商业银行的灵活性，同时及时的价格调整也会使得货币政策传导途径更通畅。

（二）商贷首付比例不再区分首套二套，一线城市接连放松限购，促进市场盘活

9月29日，住建部会议提出“支持城市特别是一线城市用好房地产市场调控自主权，因城施策调整住房限购政策”；中国人民银行、国家金融监督管理总局发布“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，最低首付款比例统一为不低于15%”。9月29日晚间，上海、深圳接连发布关于放宽限购和限贷方面的通知，均提出了对可购房人群需缴纳社保的年限进行下调、放宽限购套数、对贷款首付比例进行下调、将个人对外销售住房增值税征免年限由5年调整至2年等政策；此外，上海对存量房贷利率降至新发贷款利率附近，深圳取消住宅和公寓限售年限；同时，广州发布取消居民家庭在市内购买住房的各项限购措施，成为一线城市中首个全面退出住房限购的城市。

商贷首套及二套最低首付款比例统一传递出限购放松的信号，降低了购买二套住房的前期成本；住建部会议后，一线城市积极响应，接连放松限购政策，有助于激发购房需求；同时商品房交易管控放松，降低购房者换房成本，有助于激发置换型需求，提升市场上二手房交易量，促进房地产市场盘活。

（三）金融机构再贷款比例上升，增强对收购未出售商品房的市场化激励

中国人民银行对保障性住房再贷款有关事项进行调整优化，对于金融机构发放的符合要求的贷款，将发放再贷款的比例从贷款本金的 60%提升到 100%，以支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房。

地方国企收购商品房用于保障性住房有利于存量商品房去化，协助商品房市场流动，帮助房企现金回流；同时保障性住房的增加对流动人口而言是重要举措，尤其对于房价偏高人口流出较多的一线城市，能够起到缓解当地劳动力流失、吸引外来人口入驻的作用。本次再贷款比例提升至 100%，能够加强金融机构对收购主体放款的信心，增强对地方国企在收购未出售商品房方面的市场化激励。

小长假前新政出台有助于需求释放，多项政策陆续出台全面助力市场止跌回稳

短期来看，上述政策均在国庆小长假前出台，有助于提振市场信心，稳定购房者及市场预期，对假期间新房及二手房市场的看房量、销售力度和交易量方面均有一定积极作用；购房及置换成本的降低有助于释放刚需及置换型需求，房贷利率灵活调整也有助于增强购房者对未来市场动态及还贷方面的信心。商品房政策不断放松的同时，保障性住房的购置也持续推进，有助于房地产企业去库存现金回流，促进房地产企业稳定发展。

综合来看，多项政策出台均能助力市场止跌回稳；近日来资本市场氛围较好，乐观情绪回归，随着 9 月 29 日多项政策出台，9 月 30 日开盘地产板块多只股票竞价涨停，带动股市整体向好。但历次房地产放松政策出台后均会带动市场向好，能否持续还需要看购房者信心及后续配套政策落地情况，节后市场是否能延续当前态势尚待观察。

报告声明

本报告分析及建议所依据的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所依据的信息和建议不会发生任何变化。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成任何投资建议。投资者依据本报告提供的信息进行证券投资所造成的一切后果，本公司概不负责。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为大公国际，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。