



宁夏银川市

# 新政满月 楼市有何变化？

## 1 住房消费门槛降低

在北京市朝阳区东五环外一售楼处工作的小陈称，该处销售的楼盘户型均在130平方米以上。自北京市放宽五环外购房限制以来，楼盘到访咨询的购房者比之前明显增多，均为改善型客户。

而“5·17”楼市新政取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限后，更是实实在在减轻了各地购房者的负担。

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。多数城市商业银行也已根据政策和市场形势变化对房贷利率作出调整，房贷实际执行利率较前期有明显下降。

例如，武汉二套房贷主流利率由4.15%降至3.35%，降幅达80BP；首套房贷利率由3.55%降至3.25%，降幅为30BP。厦门二套房贷主流利率由4.25%降至3.75%，降幅达50BP；首套房贷利率由3.45%降至3.3%，降幅为15BP。

山西省晋城市李先生为满足刚需打算购买一套总价73万元的住房，按照最新政策，首付只需11万元，较之前少了近4万元。同时，目前晋城市首套房贷利率由3.75%降为3.35%，李先生申请个人住房贷款62万元，贷款期限20年，选择等额本息还款方式，据此测算，每月月供将由3675.91元降至3548.15元，总利息支出节省3.06万元。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，政策调整后首付比例、房贷利率均将处于历史低点，进一步降低居民购房的首付门槛及购房成本，有望提振居民购房意愿，若核心城市加快跟进相关举措，有望对市场情绪产生更大的带动作用。

招联金融首席研究员董希淼认为，一系列楼市政策稳定居民信心和预期，提高居民住房消费的意愿和能力，从需求侧上对房地产市场形成支撑，促进房地产市场平稳健康发展，稳定房地产贷款，这也是货币政策灵活适度、精准有力的体现。就长远看，全部商业贷款利率基本实现市场化，也有利于引导金融资源优化配置。

## 2 各地政策持续“上新”

5月17日，人民银行创设保障性住房再贷款，支持各地收购已建成的商品房用于保障性住房，盘活存量住房资产。央行提供给银行1.75%的低成本资金，支持银行进一步降低租赁住房融资成本。

简单理解，地方政府可以结合各自情况，自主决定是否参与收储；房地产企业与被地方政府选定的地方国企平等协商，根据收购价格谈判情况等，自主决定是否出售商品房。

仲量联行大中华区首席经济学家庞溟表示，中央政策性资金包括中央保障性安居工程补助资金、特别国债资金支持、抵押补充贷款(PSL)、保障房专项贷款等形式，而保障性住房再贷款有望成为当下筹集保障房建设资金最主要、最便捷、最有效的来源。保障性住房再贷款政策，有利于通过回购未售新房、促进存量二手房去库存、盘活改造非住宅物业、收购土地项目、配建配售保障性住房等方式，补充保障性住房房源，打通商品房和保障房的良性循环。

6月12日，央行在山东省济南市召开保障性住房再贷款工作推进会。方正证券刘海清在研报中表示，会议重申了中央稳楼市的积极态度，再次明确“去库存”大方向不动摇，而“收储”作为“去库存”的重要手段，或随着推动保障性住房再贷款进入实质落地阶段而提速。

庞溟认为，地方政府和实力、能力、执行力强的地方国有企业以去库存为重点，购买已建成存量住房并转为保障性租赁或配售住房，这既可以盘活存量、去化库存，又能为政府公共租赁住房的供给提供有力有效支持，还能避免政府重资产模式下可能产生的收购、管理和改造成本较高或回款周期较长等问题。

“5·17”楼市新政落地满月。央行数据显示，5月份新发放个人住房贷款利率为3.64%，比上月低6BP(基点)，比上年同期低53BP，处于历史低位。

房地产市场政策调整优化，效果正在逐步显现。目前，全国绝大部分城市已取消房贷利率下限，利率市场化改革更进一步；此外，3000亿元央行再贷款出炉，通过“央行工具+地方补贴”有效激活住房租赁市场。

综合市场分析来看，央行和财政的支持机制能有效发挥托底效应。尤其是在当前市场信心悲观、行业周期处于低谷的时期，稳定市场的作用更为明显，可以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。



天津市中心城区

### 相关新闻

## 5月70城房价 上海涨0.6%

6月17日，国家统计局发布2024年5月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。

5月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.7%，降幅比上月扩大0.1个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降1.1%、1.4%和0.8%，上海上涨0.6%。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.7%和0.8%，降幅均比上月扩大0.2个百分点。

5月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降1.2%，降幅比上月扩大0.1个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降1.2%、1.3%、1.6%和1.0%。二线城市二手住宅销售价格环比下降1.0%，降幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%，降幅与上月相同。

5月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降3.2%，降幅比上月扩大0.7个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降1.8%、8.3%和7.4%，上海上涨4.5%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降3.7%和4.9%，降幅比上月分别扩大0.8个和0.7个百分点。

5月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降9.3%，降幅比上月扩大0.8个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降8.6%、7.9%、11.4%和9.2%。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降7.5%和7.3%，降幅均比上月扩大0.7个百分点。

据第一财经、每日经济新闻

在此之前，政府收购存量商品房作为保障房已在个别城市开展试点：2023年初，央行设立了1000亿元租赁住房贷款支持计划，支持济南、郑州等8个城市试点市场化批量收购存量住房、扩大租赁住房供给。

此次保障性住房再贷款统筹考虑政策衔接，把1000亿元租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，在全国范围全面推广。

不过，市场也存在一定担忧：市场化收购的房价、租金收益率和融资成本会否影响国企参与积极性。

庞溟表示，以保障性租赁住房为例，在不显著增加债务的前提下，项目层面应做到“租金回报率-运营成本≥资金成本”。净流入人口多、新市民和青年人群占比高且规模可观的一线城市和成都、杭州、武汉等二线城市，住房租赁需求相对更具韧性。

一位监管人士表示，对于近期各地方政府和国企批量收购存量房用作保障房，批发收购节约了房企的销售成本，长租房企业也能进一步提升租售比。我国房子“租售比”在稳步回升，考虑房租上涨，租赁企业批发收购后的租售比更高。而且，较之于破产清算，纾困房企更有意愿打折出售库存房源，地方政府和国企收购价格还有可能更低，运营成本也会进一步降低。

## 3 大力激活租赁市场

济南的收储实践具有一定的参考意义。除了融资支持外，财税支撑也必不可少。

启动前期，根据租赁住房贷款支持计划要求，在两家实施主体自筹资金19.72亿元的基础上，济南市级财政部门先后提供8亿元资本金支持，充实实施主体自有资金；实施中期，根据不同建设类型，给予相应标准的保障性租赁住房补助资金，两家实施主体共获得补助资金5133万元；购置后期，为实施主体减征增值税和房产税合计215.52万元。从已运营项目的经营数据来看，25年贷款期限内，小户型项目年投资回报率约3.5%~5%，大中型项目年投资回报率约1%~1.5%，运营收益基本覆盖贷款本息。

团体购买力带动了商品房市场去库存。与此同时，房企销售资金迅速回笼，也缓解了房企资金链压力，有效助力防范化解房地产风险。

去年，济南市通过租赁住房贷款试点政策购置商品房163.84万平方米，约占年度商品房交易量(1465.32万平方米)的11.12%，主城区商品房去化周期从2022年的25.3个月下降至2023年的24个月。

上述监管人士表示，在市场估值低位，通过“央行工具+地方补贴”可以有效激活住房租赁市场。在市场低位和起步阶段，有了金融和财政政策支持，可以更好发挥撬动和激活作用，长租房企业盈利性更可持续，对于住房租赁业务不仅能够“扶上马”，还能做到再“送一程”。

目前已有城市通过财政补贴的方式支持消化存量住房。比如，郑州对于参与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，相当于一次性贴息2%左右，后期运营阶段前10年每年又贴息2%；西安按企业持有的租赁住房建筑面积，每年给予100元/平方米的经营奖励，相当于一次性贴息近1%。

一位市场权威专家认为，在央行和财政的支持机制能发挥托底效应后，未来房地产行业市场进一步恢复，将更多依赖于自身经营，实现商业化长期可持续发展。

庞溟建议，未来应进一步健全完善以政府投资和财政资金为主、市场引导下的社会化资金为补充、全方位多渠道金融支持的体系，更好地加大保障房投资、融资和运营各环节的资金利用效率和金融支持力度。