

# 40 余城首套房贷款利率下限 进入“3 时代”

尽管 LPR 已连续几个月保持不变,但在首套住房贷款利率政策动态调整机制下,越来越多城市调降了首套房贷款利率。据中指研究院统计数据显示,目前已经有 40 余城市房贷利率进入“3 时代”。

与此同时,多个城市房地产价格持续回暖,引发市场关于房贷利率调整的担忧。近期,部分研究机构明确提示,受首套住房贷款利率政策动态调整机制的影响,当前房价持续环比回暖的二、三线城市接下来或将面临房贷利率重新上调。

对此,中指研究院市场研究总监陈文静表示,3 月底,各地已进入新的评估期,下一个评估期将在 6 月底启动,届时各地将根据 2023 年 3 月份至 5 月份的新房价格变化决定是否调整房贷利率下限,个别房价连续上涨的城市或出现房贷利率重新上调的情况。但短期来看,市场销售回暖持续性不足,多个城市二手房价格仍处下跌通道,或进一步影响新房价格预期,短期内,各城市房贷利率上调的预期并不强烈。

## 多地加入 首套房贷款利率下调队伍

今年以来,加入首套房贷款利率下调队伍的城市持续增加。据中指研究院最新监测数据,今年以来,已有太原、金华、郑州、珠海、石家庄、沈阳、衢州等 40 多个城市调整首套房贷款利率下限至 4% 以下。

4 月份以来,南平、马鞍山、衢州、驻马店、沈阳等多个城市首套房贷款利率降低。其中,部分城市的首套房贷款利率年内已经多次下调。例如,今年沈阳首套房贷款利率下调两次,先从 4.1% 降至 3.9%,近期调整后进一步降至 3.8%。

贝壳研究院发布的数据显示,2023 年 4 月份,重点监测的百城首套房主流房贷利率平均为 4.01%,较上月微降 1 个基点;二套房主流房贷利率平均为 4.91%,与上月持平。4 月份首套和二套房主流房贷利率较去年同期分别回落 116 个基点和 54 个基点。

南平市某国有大行工作人员表示,自今年 4 月份起,南平市下调首套房商业性个人住房贷款利率下限至 3.8%。衢州某银行支行工作人员也对记者表示,二手房的首套房贷款利率下限已经由 4.1% 降至 3.8%。

但与此同时,在北京、上海、广州等一线城市,多家银行二手房首

套房贷款利率仍保持在 4% 以上。

对于未来房贷利率走势,业内几乎达成共识。诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪表示,考虑到当前贷款利率已经处于较低水平,加之一季度信贷投放较快,短期内房贷利率将维持“按兵不动”的态势。由于首套住房贷款利率政策动态调整机制仍然继续执行,预计仍将有符合规定的城市跟进下调。

陈文静表示,4 月以来,随着前期积压需求释放后,购房需求释放动能减弱,基本面较弱的城市市场调整压力增加,房价上涨动力亦走弱,短期价格仍有下跌预期。短期内符合条件的城市有望下调首套房贷款利率下限,此前已经下调房贷利率下限的城市,也存在进一步下调的空间。

## 二季度房地产市场 将保持平稳态势

今年一季度房地产市场出现复苏迹象。4 月 15 日,国家统计局发布数据显示,3 月份,70 个大中城市中,商品住宅销售价格上涨的城市个数增加,各线城市商品住宅销售价格环比上涨,一线城市商品住宅销售价格同比上涨,二、三线城市同比降幅收窄。

东方金诚首席宏观分析师王青

表示,一季度,房地产市场持续回暖主要有三个原因:首先,年初以来,回升向上的经济大环境带动市场对楼市信心增强。其次,包括房贷利率下调政策在内,去年以来各项支持政策逐步发力显效,也在带动市场需求升温。第三,一季度商品房销量环比增加明显,不排除是一些前期积压需求集中释放所致。

不过,进入 4 月份后,部分城市成交量开始有所回落。中指研究院数据显示,4 月份,百城商品住宅周均成交规模相比 3 月份下降约两成,但各周同比仍保持增长。2023 年第 16 周,百城商品住宅成交 490.25 万平方米,环比上涨 4.72%,同比增长近三成。

二季度房地产市场的走势如何?关荣雪表示,在一季度需求大规模集中释放后,4 月份,市场热度开始减退,这一轮回暖的持续性略显不足。接下来房地产市场逐渐从“强复苏”迈入“稳恢复”阶段,预计 4 月份成交规模将会低于 3 月份。

王青表示,进入 4 月份以来,高频数据显示 30 个大中城市每日商品房销量环比有所转弱,不排除季节性原因,同时也表明,好转势头能否延续还需谨慎判断,综合来看,二季度房地产市场回升势头可能弱于一季度。

(彭妍)

## 信息速递

### 北京 一季度住宅 销售面积增长 7.1%

日前,北京市统计局发布 2023 年一季度北京市房地产市场运行情况。

在房地产市场建设方面,一季度,全市房地产开发企业房屋新开工面积为 325.3 万平方米,同比增长 29.6%。其中,住宅新开工面积为 174.8 万平方米,增长 46.3%;办公楼为 17.7 万平方米,下降 22%;商业营业用房为 11.1 万平方米,下降 37.2%。

全市房屋竣工面积为 178 万平方米,同比增长 12.6%。其中,住宅竣工面积为 92.7 万平方米,增长 45.6%;办公楼为 30.6 万平方米,下降 28%;商业营业用房为 5.6 万平方米,下降 60.2%。

在房地产市场销售方面,一季度,全市新建商品房销售面积为 218.6 万平方米,同比增长 13.5%。其中,住宅销售面积为 147.3 万平方米,增长 7.1%;办公楼为 18.7 万平方米,增长 56.1%;商业营业用房为 23.6 万平方米,增长 69.4%。

(综合)

### 上海 1-3 月房地产开发投资 同比增长 13.6%

日前,上海市统计局发布 1-3 月房地产开发、经营基本情况。

1-3 月,上海市房地产开发投资比去年同期增长 13.6%。

具体来看,商品房施工面积 14993.24 万平方米,增长 18.2%。其中,住宅施工面积 6779.64 万平方米,增长 18.7%。

商品房新开工面积 294.28 万平方米,下降 21.4%。其中,住宅新开工面积 186.37 万平方米,下降 7.7%。

商品房竣工面积 472.46 万平方米,增长 38.2%。其中,住宅竣工面积 290.54 万平方米,增长 40.4%。

商品房销售面积 391.6 万平方米,下降 5.0%。其中,住宅销售面积 333.16 万平方米,下降 4.3%。

(杨光)

### 福建泉州 继续降低贷款首付比例 提高公积金贷款额度

日前,福建省泉州市住房公积金管理委员会发布关于继续实施住房公积金阶段性支持政策的通知。

通知显示,继续降低贷款首付比例,职工家庭首次申请住房公积金贷款购买首套住房的,首付款比例调整为不低于 20%。职工家庭第二次申请住房公积金贷款或购买第二套住房的,首付款比例调整为不低于 30%。

同时,继续提高住房公积金贷款最高额度,借款人夫妻双方均缴交住房公积金的,最高贷款额度由 60 万元调整为 80 万元,单方缴交住房公积金的,最高贷款额度由 40 万元调整为 50 万元。

按照规定,政策执行以购房合同登记备案时间为准。从发文之日起,凡在 2023 年 12 月 31 日(含)以前完成购房合同登记备案的,均可适用提高住房公积金贷款最高额度和降低贷款首付比例两项阶段性支持政策。

(央广)

## 图片新闻

### 最新一代“空中造楼机”首次亮相海南自贸港



日前,由海南机场投资、中建三局承建的海南中心项目安装完成“空中造楼机”,这也是最新一代“空中造楼机”首次亮相海南。海南中心项目位于海口市国兴大道,建成后高度将达到 428 米,是集观光游览、超星级酒店、高级写字楼、精品商业等多功能于一体的超高层综合体。(无人机照片)

骆云飞摄

