

# 首套与二套房贷利率差持续扩大 专家建议降低改善性需求置换成本

尽管 LPR 已连续 9 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。值得注意的是,首套房贷款利率回调,二套房贷款利率保持不变,当前部分城市首套、二套房贷利率差较大。贝壳研究院监测数据显示,5 月份,百城整体首套、二套房贷款利率差扩大至 91BP,二套改善需求的房贷成本较高。

对此,受访业内专家表示,当前改善需求是市场修复的关键支撑,建议因城施策,适当降低二套房贷利率,促进二套改善需求释放。

## 首套房利率继续下降

5 月 22 日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2023 年 5 月 22 日贷款市场报价利率(LPR)为:1 年期 LPR 为 3.65%,5 年期以上 LPR 为 4.3%,均与上月持平。具体执行中,各地银行的住房贷款利率有何变化?

据了解,由于多数符合“首套住房贷款利率政策动态调整机制”条件的城市已下调房贷利率水平,5 月份,百城首套房贷款利率降速继续趋缓。从具体城市看,截至 5 月 23 日,5 月份以来仅中山市再次下调首套房贷款利率,其他城市首套、二套房贷款利率均不变。

中山市某国有大行工作人员表示,自今年 5 月份起,中山市再次下调首套住房商业性个人住房贷款利率下限至 3.7%。

贝壳研究院监测显示,2023 年 5 月份,贝壳百城首套房贷利率平均为 4%,较上月微降 1BP;二套房贷利率平均为 4.91%,与上月持平。5 月份,首套、二套房贷利率较去年同期分别回落 91BP 和 41BP。

中指研究院市场研究总监陈文静表示,5 月份以来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,短期这部分城市住房价格仍有下跌预期。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。短期来看,市场调整压力大的城市下调房贷利率的预期仍在,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。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,后续房贷利率能否持续下调



资料图片

将主要取决于楼市走向。高频数据显示当前一线城市楼市反弹明显,价格走势偏强,短期内下调房贷利率的可能性较小。

## 激活改善型需求

在首套住房贷款利率政策动态调整机制下,首套房贷款利率回调,二套房贷款利率保持不变。因此,二套改善需求的房贷成本较高。

王青表示,考虑到政策面持续要求合理释放改善性住房需求,若二季度楼市回升过程出现波折,各地将进一步加快二套房贷款利率下调步伐,同时推动“带押过户”等政策创新,着力降低改善性需求的置换成本,进一步激活二手房市场,推动楼市整体企稳回升。

贝壳研究院市场分析师刘丽杰建议因城施策,适当降低二套房贷

款利率,促进二套改善需求释放。

陈文静认为,促进改善性需求入市,可以从加大对改善性需求税费优惠力度等方面着手。对于购房者而言,2022 年 9 月份,财政部和税务总局发布的《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》,一年内换房可享个税退税优惠。今年 5 月初,针对降低购房成本,监管部门不断落实相关举措。因城施策指导下,多地也在调整首套、二套房的认定标准,支持换房需求。

“从政策空间上来看,释放改善性住房需求、降低置换成本,一方面继续优化‘认房认贷’政策,降低首付比例、降低房贷利率,调整普宅认定标准等;另一方面,降低交易税费,加快落实降低中介费用、落实‘带押过户’等,降低置业成本。”陈文静表示。

(彭妍)

## 信息速递

### 上海

## 1-4 月住宅销售面积 同比增长 17.5%

日前,上海市统计局发布了 1-4 月全市房地产开发、经营基本情况数据。数据显示,1-4 月,上海市房地产开发投资比去年同期增长 29.9%。

具体来看,商品房施工面积 14976.63 万平方米,同比增长 10.5%。其中,住宅施工面积 6782.21 万平方米,同比增长 11.4%。

商品房新开工面积 566.37 万平方米,同比增长 32.8%。其中,住宅新开工面积 310.95 万平方米,同比增长 36.7%。

商品房竣工面积 571.38 万平方米,同比增长 49.8%。其中,住宅竣工面积 336.69 万平方米,同比增长 35.0%。

商品房销售面积 502.08 万平方米,同比增长 17.9%。其中,住宅销售面积 424.24 万平方米,同比增长 17.5%。

(央广)

### 河南郑州

## 4 月份商品住宅 销售 8519 套

日前,河南省郑州市住房保障和房地产管理局公布 4 月份郑州市房地产市场销售情况。

4 月份,郑州全市商品房批准预售面积 86.95 万平方米,其中商品住宅批准预售面积 80.82 万平方米,非住宅批准预售面积 6.13 万平方米。

郑州 4 月全市商品房销售 19651 套(间),销售面积 160.9 万平方米,销售均价 10748 元/平方米;其中商品住宅销售 8519 套,销售面积 103.12 万平方米,销售均价 12451 元/平方米。非住宅销售 11132 套(间),非住宅销售面积 57.78 万平方米,非住宅销售均价为 7708 元/平方米。

4 月全市二手房共成交 10975 套(间),成交面积 117.09 万平方米,成交均价 10827 元/平方米;其中住宅二手房共成交 10727 套,成交面积 113.44 万平方米,成交均价 10866 元/平方米。

(钟国)

## 广东惠州惠阳区 严禁商品房交易环节出现 首付贷、返首付、零首付

近日,广东省惠州市惠阳区住房和城乡建设局印发了《关于整顿房地产市场、严厉查处违规销售行为的通知》(以下简称《通知》)。

近期,惠阳区个别商品房项目涉嫌违规销售,造成不良影响,为强化房地产市场监管,规范销售行为,维护购房人合法权益,《通知》提到,一是严禁开发企业、中介机构在商品房交易环节出现首付贷、返首付、零首付、中介机构营销返首付、发布虚假违法房地产广告、捏造散布不实信息等违规销售行为。

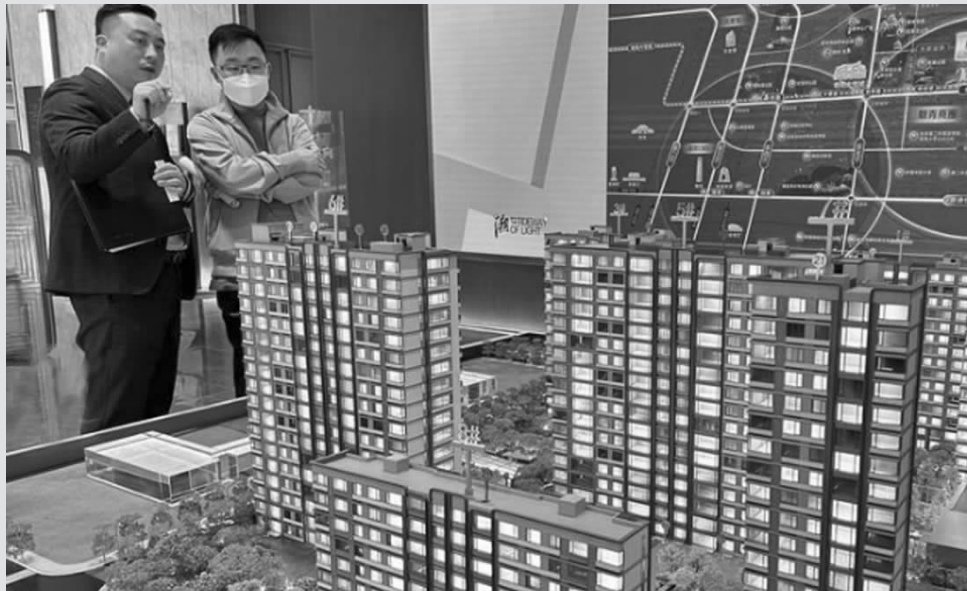
二是严格执行注销制度,对中介机构(中介人员)发布不实等违法违规销售信息的、协助房地产开发企业违规销售的,惠阳区住建局将注销其房地产经纪机构备案证书。

三是要严厉倒查因违规销售行为引发群访群诉事件,对造成不良影响的企业,关停网上交易系统(锁盘),一经查实存在违规销售行为的,依法追究其责任。

四是严明房地产开发企业及中介机构的主体责任和履约责任,自觉规范经营行为,严格遵循法律法规及本市、区房地产相关政策规定,遵循市场公平竞争、诚实守信的原则,共同维护我区房地产行业良好的营销秩序。

(综合)

## 4 月份中国商品房销售额 39750 亿元



日前,国新办举行 4 月份国民经济运行情况新闻发布会。据发布会消息,4 月份,中国房地产开发投资下降 6.2%;中国全国商品房销售面积 37636 万平方米,同比下降 0.4%;商品房销售额 39750 亿元人民币,增长 8.8%。

图为消费者在北京市朝阳区一楼盘售楼处了解楼盘信息。

蒋启明 摄