



楼市“组合拳”超出预期 购房门槛降至历史低位

5月17日,新一轮支持房地产的金融举措出炉,明确取消全国层面房贷利率政策下限、下调房贷首付比例和公积金贷款利率、拟设立保障性住房再贷款……此次针对房地产推出的政策,传递出怎样的信号?

招联首席研究员董希淼说,此次住房金融政策调整力度较大,超出预期,传递出稳定房地产市场的明确信号,有助于稳定住房消费信心,提高居民住房消费的意愿和能力。

诸葛数据研究中心首席分析师王小媵表示,新政从需求端出发,降低购房门槛及购房成本。首套首付比例下调为不低于15%,二套房首付比例最低为25%,居民购房门槛降至历史低位。

房贷利率政策下限取消

中国人民银行、国家金融监督管理总局17日联合发布《关于调整个人住房贷款最低首付比例政策的通知》。通知明确,对于贷款购买商品住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%,二套房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%。

中国人民银行还发布《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》,分别对商业性个人住房贷款利率和个人住房公积金贷款利率作出政策调整。在商业性个人住房贷款利率方面,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。在个人住房公积金贷款利率方面,自2024年5月18日起,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

此外,中国人民银行副行长陶玲17日表示,中国人民银行拟设立3000亿元保障性住房再贷款,鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房,预计带动银行贷款5000亿元。

多地下调公积金房贷利率

5月18日,“上海公积金”公众号发布《关于调整本市个人住房公积金贷款利率的通知》。通知提出,自2024年5月18日起,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别下调至2.35%和2.85%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别下调至2.775%和3.325%。2024年5月18日(含)以后发放的个人住房公积金贷款,执行本通知规定。5月18日前发放的未到期个人住房公积金贷款,如贷款期限在1年(含1年)以内的,贷款利率不作调整,2024年5月18日起仍执行原利率;如贷款期限在1年以上的,2024年5月18日起仍执行原利率,自2025年1月1日起按本通知规定执行。



●中国人民银行、国家金融监督管理总局17日联合发布通知,首套和二套房贷最低首付比例分别降至不低于15%和不低于25%。
●中国人民银行还宣布,取消全国层面首套和二套房贷利率政策下限,并下调个人住房公积金贷款利率。

同日,北京住房公积金管理中心工作人员称,目前北京已执行贷款利率下调,对于2024年5月18日前已经发放的个人住房公积金贷款,仍执行原个人住房公积金贷款利率标准,自2025年1月1日起执行调整后的个人住房公积金贷款利率标准。

“深圳公积金”公众号也发文下调深圳住房公积金贷款利率。2024年5月18日之前深圳市已经发放的个人住房公积金贷款,自2024年7月1日起开始执行调整后的利率。2024年5月18日之前申请且未发放的个人住房公积金贷款,以及2024年5月18日(含)之后申请的个人住房公积金贷款,均执行调整后的利率。

此外,广州、郑州、合肥、长沙、南京、苏州、成都、重庆、大连、洛阳、开封、信阳、东莞、中山、江门、汕头等地也宣布下调公积金房贷利率。

市场对政策高度认可

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华指出:“央行加码稳楼市政策措施,有助于改善市场对房地产及经济复苏预期,从当天的市场表现看,相关板块、个股反应明显反弹上涨,反映市场对政策及未来效果的高度认可。”

记者了解到,5月17日午后,A股三大指数全线上涨,房地产行业板块迎来大爆发,带动相关的城中村改造、新型城镇化概念板块迎来上涨。截至当天收盘,房地产行业板块涨幅超

7%,涨幅位居各板块第一;万科、我爱我家、金地集团、保利发展等20余只地产股涨停。

董希淼表示,去年以来,房地产金融政策已经进行多次调整优化,房地产融资协调机制落地实施,房地产企业合理融资需求逐步得到满足。此次房贷政策大幅度调整,从需求侧对房地产市场健康平稳发展形成支撑,预计未来一段时间,我国房地产市场有望企稳回升。

“购房首付比例最低从20%下调至15%是历史性的,而且首付与降利率结合起来,使购房门槛和购房成本大幅降低,对快速释放购房需求具有重要意义。”山东省房地产业协会副秘书长高健表示,此次政策调整,不仅仅是数字上的变化,更是体现了政府对稳定房地产市场、保障民生福祉的决心和行动力。对于广大潜在购房者而言,首付比例的下调意味着更低的入门门槛和更少的前期资金压力,更直接回应了广大民众对降低购房门槛的迫切需求,使得更多家庭能够跨越购房的第一道障碍。同时,贷款利率的下调,进一步减轻了购房者按揭还款的压力,使得购房变得更加“可负担”,有效提升了市场整体的购买力。

“预计此次系列政策的发布,也将带动以‘以旧换新’为主的改善性住房需求,促进市场良性循环。”高健认为,随着购房成本的降低,许多家庭将更有动力出售现有住宅,升级至更符合需求的新房,这一过程不仅加速了二手房市场的流通,也促进了新房市场的活跃,形成了市场内部的良性循环。

综合来看,这一系列政策的出台,不仅在短期内能够快速提振市场信心,激活购房需求,促进房地产市场回暖,从长远角度来看,也将有利于优化房地产市场结构,推动行业向更加健康、稳定的方向发展。

本报综合整理 编辑:李旭超

一周财经大事“剧透”

(5月20日—5月26日)

国内

●5月20日,5月份1年期和5年期以上贷款市场报价利率(LPR)公布。中国人民银行5月15日进行1250亿元一年期中期借贷便利(MLF)操作,中标利率为2.5%,与此前持平。东方金诚首席宏观分析师王青认为,在5月份MLF操作利率保持稳定,近期银行净息差有可能进一步收窄的背景下,5月份1年期和5年期以上LPR报价都将保持不变。

●5月22日至26日,第十三届中国-东盟矿业合作论坛暨推介展示会在南宁市举办,约1500名国内外嘉宾出席论坛20余场重要活动。论坛将聚焦经济可持续发展中的资源、环境和地灾等重大问题,探讨建设长效合作平台,支持中资企业加强与东盟国家沟通联系,促进矿业领域项目投资开发合作。

●5月23日至27日,第二十届中国(深圳)国际文化产业博览交易会举办。展会将展出文化产品超过12万件,4000多个文化产业投融资项目在现场进行展示与交易。

●5月24日至25日,第七届数字中国建设峰会在福州市举行。本届峰会主题是“释放数据要素价值,发展新质生产力”。本届峰会在总体方案设计上突出“三个聚焦”:一是聚焦数据要素的新型生产要素,充分发挥数据要素的放大、叠加、倍增作用;二是聚焦夯实数字基础设施和数据资源体系“两大基础”,强化高水平数字化支撑;三是聚焦新一代数字技术,推动赋能经济社会发展。

●5月25日至26日,第十九届中国经济论坛在吉林市举办。本届中国经济论坛将聚焦新产业、新模式、新动能,交流探讨、集思广益,深化对新质生产力的认识,为推动高质量发展取得新成效、推进中国式现代化取得新进展贡献智慧力量。

国际

●5月20日,美联储主席鲍威尔在乔治城大学法学院毕业典礼上发表视频讲话。

●5月21日,日本央行举行第二次政策审查研讨会,美联储理事沃勒就美国经济发表讲话。

●5月23日,美联储公布货币政策会议纪要,韩国央行公布利率决议,欧元区公布5月制造业、服务业PMI初值,美国5月标普全球制造业、服务业PMI初值。

本报整理

公告刊登首选《青岛财经日报》

权威媒体 公信力强 性价比高

当日登记 次日见报

公告热线 83864388 83861285

刊登范围

单位遗失类:

营业执照、开户许可证、印章、票据、道路运输许可证、经营许可证等各类遗失声明。

个人证件类:

身份证、房产证、土地证、出生医学证明、购房合同、购房收据、军人证、执业证、船员证、保险执业证、展业证、学生证、毕业证等个人证件遗失。

单位公告类:

拍卖公告、法院仲裁公告、道路施工通告、公司注销、减资、吸收合并、分离公告、民办非企业债权债务公告、召开股东会通知、解除劳动合同公告、招标公告、环评公示、退出市场声明等各类公告、通知、声明。