



# 商业用房房贷新政策落地 最低首付比例下调至30%

**本报综合消息** 为适应我国房地产市场供求关系的新变化,支持构建房地产发展新模式,1月17日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知称,商业用房(含“商住两用房”)购房贷款最低首付比例调整为不低于30%。

通知表示,中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各省级派出机构根据辖区各城市政府调控要求,按照因城施策原则,在全国统一的最低首付比例基础上,自主确定辖区各城市最低首付比例下限。

1月15日,中国人民银行新闻发言人、副行长邹澜在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上表示,该政策旨在支持推动商办房地产市场去库存。

## 去库存紧迫性逐渐显现

商业用房涵盖写字楼、购物广场、酒店、商业综合体等。开源证券研究报告显示,截至2025年11月,全国商业营业用房待售面积1.41亿平方米,办公楼待售面积0.52亿平方米,库存高企。

此次中国人民银行、金融监管总局发布的政策属于全国性调整。

在此次全国性政策出台前,商业用房购房贷款最低首付比例通常为50%,部分银行或特定项目购房贷款最低首付比例设定为60%或更高。

广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,过去,考虑到商用性质为主,加上担心炒作,对商业用房贷款一直奉行低杠杆的原则。现在来看,炒作已经完全褪去,从商业经营的角度看过剩已成定局。在居民加杠杆购房意愿下降的情况下,面对结构性的贷款需求,放开是合理的。

商办市场库存量偏大已成行业共识,去库存的紧迫性也在逐渐显现。

李宇嘉认为,一方面,各地普遍面临着在售商业用房库存高企、去化周期高企(普遍在30个月,有的在50个月至70个月)的问题;另一方面,在售库存去化难度大,导致已供应土地和在建项目开发难度大,二手商业用房价格跌幅也较大。由此,导致商业物业价格下跌幅度更大,对整体物业价值的保持以及企业资金链好转等不利。

如何推动商办市场去库存?不少城市出台了多项支持政策,包括存量商办项目改建为租赁住房、支持楼宇兼容、临时改变用途等方面。例如,上海允许商务楼宇兼容商业酒店、研发创新、文化体育、医疗服务、教育培训、租赁住房(含人才公寓)等功能,更好地扩展商务楼宇功能及助力区域融合发展;杭州出台工商业用地改革相关政策,明确改革完善存量空间高效盘活机制,包括允许临时改变房屋用途等相关规定。

此外,部分城市针对购买商业用房发放购房补贴。2025年10月,武汉发文表示,对购买新



建商办类房屋的,按契税实缴额度给予50%补助优惠,支持一定期限内商务楼宇功能转换。

## 有助于释放购房需求

一直以来,商办市场的租金表现、成交额变化被看作与经济息息相关,被称为经济“晴雨表”。

2025年,北京、上海、深圳的商办市场普遍呈现租金走低、空置率下降的态势,大宗交易市场活跃度也有所下降。以北京为例,世邦魏理仕发布的数据显示,2025年,北京大宗交易市场累计达成交易40笔,交易额为232.7亿元,全年交易额同比下降37%,交易宗数同比下降13%。世邦魏理仕方面表示,市场在年内保持了一定活跃度,但单笔成交规模趋小,中资机构投资者成交稀缺是导致全年交易额下降的主要原因。

中指研究院表示,此次中国人民银行加大对商办用房的支持力度,是支持去库存的具体表现,表明中央及监管部门对商办项目去库存的重视程度在提升。

新政策对市场的刺激作用很直接。“显著降低了购房者的初始资金压力,有助于释放被抑制的购置需求,尤其对资金敏感的中小商户和初创企业具有直接激励作用。这一政策调整不仅与住宅市场政策形成协同,更体现出政策对商业地产结构性问题的精准回应。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示。

新政策也将在一定程度上缓解房企的资金压力。严跃进表示,商业用房在房企库存商品房中占比约20%至30%,而去化缓慢又是房企资金回笼的堵点。在降低首付比例后,房企可借助该

政策加大促销力度,实现快速回款,改善现金流状况。

此外,随着近年来租赁市场的崛起,热点城市的机构或个人投资者投资商业办公用房并改造为长租公寓、酒店式公寓等长短租结合产品的意愿显著增强。以深圳为例,2025年深圳新房非住宅成交占比为31.4%,同比扩大3.8%;二手房非住宅成交占比为17.5%,同比扩大2%。本次降低商业用房最低首付比例,将直接降低购买商业用房的门槛,刺激部分有实际经营需求或长期投资需求的买家人场。

## 今年降准降息仍有一定空间

新政策对于商办市场而言是否代表“一劳永逸”?“从中长期来看,商办市场的根本复苏仍取决于消费与服务业的持续增长、就业市场的稳定以及企业扩张意愿的提升。政策提供了流动性与信心支持,也为居民资产配置提供了新路径,并将有力支持经济复苏与结构性改革。”严跃进表示,新政策在激活市场之外,有望发挥综合效应。

除了大力支持商办市场之外,邹澜表示,从今年看,降准降息还有一定空间。中国人民银行发布的数据显示,2025年第三季度,全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为3.07%。

“此次中国人民银行的表态,或意味着今年房贷利率存在下调预期,或将进一步降低居民购房成本。在当前房地产市场环境下,降低购房成本依然是促进购房需求释放的重要举措之一。”中指研究院表示。(编辑:李旭超)

## 一周财经大事“剧透”

(1月19日—1月25日)

### 国内

●1月19日,国务院新闻办公室举行新闻发布会,介绍2025年国民经济运行情况。

●1月19日起,中国人民银行下调再贷款、再贴现利率0.25个百分点。下调后,3个月、6个月和1年期支农支小再贷款利率分别为0.95%、1.15%和1.25%,再贴现利率为1.5%,抵押补充贷款利率为1.75%,专项结构性货币政策工具利率为1.25%。

●1月20日,央行授权全国银行间同业拆借中心公布1月贷款市场报价利率(LPR)。上月公布数据显示,一年期和五年期LPR分别维持在3%和3.5%,连续7个月保持不变。

●1月20日24时,国内成品油新一轮调价窗口开启。据金联创测算,截至1月16日第八个工作日,参考原油品种均价为61.09美元/桶,变化率为2.39%,对应的国内汽柴油零售价应上调75元/吨。

### 国际

●1月19日,欧元区公布2025年12月居民消费价格指数(CPI)年率终值,加拿大公布2025年12月CPI月率。

●1月19日至23日,世界经济论坛第56届年会在瑞士达沃斯-克洛斯特斯举行。今年世界经济论坛年会的主题为“对话的精神”。世界经济论坛方面表示,该论坛始终致力于提供值得信赖的对话及公共与私营部门合作空间,今年的年会将继续发扬传统,促进开放的思想交流与观点碰撞,聚焦关乎人类福祉、经济发展与地球未来的重大议题,将各方共识转化为共同行动。

●1月20日,德国公布2025年12月工业生产者出厂价格指数月率,欧元区公布1月欧洲经济研究中心经济景气指数。

●1月21日,英国公布2025年12月CPI月率,2025年12月零售物价指数月率,国际能源署公布月度原油市场报告。

●1月22日,美国公布2025年11月核心个人消费支出物价指数,欧洲央行公布2025年12月货币政策会议纪要,土耳其央行公布利率决议。

●1月23日,日本公布2025年12月核心CPI年率,英国公布2025年12月季调后零售销售月率,欧元区公布1月制造业采购经理指数初值,加拿大公布2025年11月零售销售月率,美国公布1月密歇根大学消费者信心指数终值,日本央行公布利率决议和经济前景展望报告。

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、就业证、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/分拆公告、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。