



国新办地产新政点评

联合资信 工商评级三部 朱一汀 卢瑞

2024年9月24日，国务院新闻办公室新闻发布会就房地产行业发布多项政策，可视为“517”政策的进一步优化。其中，存量房贷利率的下调将切实减轻居民房贷还款压力，尤其是对于一线城市高息、新旧利差大的购房群体受益更大，并将缓解“提前还贷潮”；经营性物业贷新政和“金融16条”的延期将再次利好房企流动性的改善。此外，首付比例降至历史最低，在一定程度上将刺激改善型住房需求，但同时也将加大居民购房杠杆比重，在当前宏观经济承压、居民收入预期尚未恢复的背景下，政策实施效果有待观察。



联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co., Ltd.



2024 年 9 月 24 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会（以下简称“国新办发布会”）。其中，关于房地产行业，国新办发布会宣布多项新政，包括降低存量房贷利率，统一房贷的最低首付比例，提高 3000 亿元保障性住房再贷款中央银行资金的支持比例，并将年底前到期的经营性物业贷新政和“金融 16 条”政策文件延期至 2026 年底，以及支持收购房企存量土地等。

引导商业银行将存量房贷利率降至新发房贷利率附近，预计平均降幅大约在 0.5 个百分点左右。

表 1 存量房贷利率下调历程

时间	政策来源	主要内容	局限性
2008 年 10 月	中国人民银行	自 2008 年 10 月 27 日，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，对于存量房贷利率是否进行调整，金融机构可在综合评估风险的基础上自主确定已发放商业性个人住房贷款尚未偿还部分的利率水平	非专属性存量房贷利率调整政策
2023 年 8 月	中国人民银行、国家金融监督管理总局	联合发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，自 2023 年 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款	存量房贷利率调整仅针对首套房，不含二套房

资料来源：联合资信根据公开资料整理

点评：2008 年受金融危机影响，为扩大内需、提高居民购买普通自住房的金融服务水平、保障并改善民生，中国人民银行曾宣布调整商业性个人住房贷款利率下限至贷款基准利率的 0.7 倍，虽未明确表示存量房贷利率是否也享受 7 折优惠，但实操过程中，部分银行亦对存量房贷利率作出相应调整。根据公开资料，四大国有银行确定，在 2008 年 10 月 27 日前执行基准利率 0.85 倍优惠、无不良信用记录的优质客户，原则上可申请存量房贷利率 7 折优惠。此次成为历史上的首次存量房贷利率下调。时至今日，适应我国房地产市场供求关系已发生重大变化，为有序防范化解金融风险，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线，中国人民银行于 2023 年 8 月再次调整存量房贷利率，但仅针对首套存量房贷利率，覆盖面有限。

根据克而瑞披露数据，目前存量房贷平均利率约为 4.00%；截至 2024 年第二季度末，央行统计的全国新发房贷利率已降至 3.45%，新发贷款利率与存量房贷利率利差较大。对一线城市来说，若以 300 万元商业贷款本金、30 年等额本息的还款方式进行模拟，在“引导商业银行将存量房贷利率降至新发房贷利率附近”的影响下，

贷款利息支付总额将减少约 34 万元；对于二线及以下城市来说，若以 100 万元商业贷款本金、30 年等额本息的还款方式进行模拟，贷款利息支付总额将减少约 11 万元。降低存量房贷利率可切实减轻居民房贷还款压力，尤其是对于一线城市高息、新旧利差大的购房群体受益更大，同时对拉动消费与投资将起到一定正向作用。此外，本次存量房贷利率下调不再局限于首套房，对于缓解“提前还贷潮”的效果相较于 2023 年 8 月更好。

统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷最低首付比例由 25% 下调到 15%。

点评：我国购房首付比例可追溯至 1998 年住房制度改革，在无住房补贴情况下首付比例为 30%，后经历多次调整，中央于 2023 年 8 月不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市的差异，首套和二套最低首付比例下限统一为不低于 20% 和 30%；“517”新政发布后首付比例再次得到调整，首套和二套最低首付比例分别下调至 15% 和 25%。本次国新办发布会新政进一步调低二套房首付比例且不再区分首套还是二套，为历史最低比例，在一定程度上将刺激改善型住房需求，对于未来不再区分购房利率、税费等方面留下调整空间。但降低购房门槛将加大居民购房杠杆比重，在当前宏观经济承压、收入预期尚未恢复的背景下，政策实施效果有待观察。

提高 3000 亿元保障性住房再贷款中央银行资金的支持比例，将年底前到期的经营性物业贷和“金融 16 条”政策文件延期至 2026 年底，支持收购房企存量土地。

点评：为加快“去库存”导向，“517”新政提出设立 3000 亿元保障性住房再贷款，本次政策发布后，中国人民银行出资比例由 60% 提高至 100%，表明原先银行在实施过程中参与度不高，本次政策优化后将转移原先金融机构资金风险，提高其积极性，从而有效加快“收储”进度。此外，经营性物业贷新政及“金融 16 条”自实施以来，在推动“保交楼”、改善房企融资环境、缓解房企资金压力及满足房企合理债务展期等方面发挥了积极作用。考虑到 2024 年以来房企销售承压，本次政策的延期将再次利好房企流动性的改善。在支持收购房企存量土地方面，本次国新办发布会表示相关政策仍处于研究中，但不排除在必要时提供额外再贷款支持，为未来资金入场及存量土地资源盘活提供指导方向。

联系人

投资人服务 010-8567 9696-8624 chenjialin@lhratings.com

免责声明

本研究报告著作权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“联合资信评估股份有限公司”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本研究报告的，联合资信将保留追究其法律责任的权利。

本研究报告中的信息均来源于公开资料，联合资信对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映联合资信于发布本研究报告当期的判断，仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。

在任何情况下，本研究报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。联合资信对使用本研究报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。