本报记者 彭妍

9月底，中国人民银行接连两天出台降低首套房贷利率的政策，包括下调首套个人住房公积金贷款利率、阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限。自上述政策发布后，10月份以来，多地已经发文落实该政策。《证券日报》记者近日采访多地银行和房地产中介了解到，已经有多个城市的首套房商贷利率降至4%以下。另外，多个城市也下调了首套个人住房公积金贷款利率。

诸葛找房数据研究中心高级分析师关荣雪对《证券日报》记者表示，此次利率再次下调为市场传递了积极信号，房贷利率下调意味着购房群体的购房成本进一步降低，同时购房需求的进一步释放将有助于房地产市场活跃度的提升，有助于稳固购房群体、地方政府等相关主体对楼市预期的信心。随着“一城一策”持续深入，符合条件的城市政府可自主决定阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限，这或许意味着四季度房贷“降息”现象将随之增多。

多地房贷利率

降至4%以下

今年以来，LPR的多次下调带动了住房商业贷款的利率不断下降，多数城市的首套房贷款利率下限达到了4.1%的标准。9月29日，中国人民银行、银保监会发布通知称，对于2022年6月份至8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在2022年底前，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限，即允许符合条件的城市再次下调首套住房贷款利率。上述政策发布后，已有多地下调首套房商贷利率。

近日，记者从天津、石家庄部分银行个贷人员以及多位房产中介人士获悉，自10月14日起，石家庄、天津等地的银行将跟进下调首套房贷款利率。其中，天津地区多家银行已将首套房贷款利率从4.1%降至3.9%，石家庄地区的多家银行则将首套房贷款利率从4.1%降至3.8%。据记者不完全统计，截至目前，已有山东济宁、广州清远及阳江、贵州贵阳、湖北武汉及宜昌、襄阳等多个城市首套房贷款利率打破4.1%的下限，最低降至3.7%。

除了符合要求的城市外，其他不符合利率阶段下调的城市，大多仍然执行首套4.1%，二套4.9%的商业房贷利率。而北京、上海等一线城市则执行更高的标准。

除首套房商贷利率下调外，多地首套个人住房公积金贷款利率也陆续下调。9月30日，中国人民银行公告称，自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点。据记者了解，10月份以来，包括北京在内的多个城市宣布执行中国人民银行公布的公积金利率下调政策，调整后，5年期以下（含5年）和5年以上利率均减少15个百分点，分别降至2.6%和3.1%。

关荣雪认为，在市场处于稳步修复阶段，楼市韧性较强的一二线城市主要依靠自身调节机制，对于宽松政策的依赖度较轻，在坚持“房住不炒”定位下，这类城市政策端的调整多持谨慎态度，房贷政策可能维持原状或微幅放松趋势。当然，不排除在市场修复进程遇阻的情况下，其他一二线城市房贷政策端逐步放宽。

四季度

房地产市场有望加速修复

中国人民银行近日发布的2022年前三季度金融统计数据报告显示，前三季度人民币贷款增加18.08万亿元，同比多增1.36万亿元。分部门看，住户贷款增加3.41万亿元，其中，短期贷款增加1.09万亿元，中长期贷款增加2.32万亿元。

在关荣雪看来，9月份，居民中长期贷款增加3456亿元，同比少增1211亿元，但少增幅度持续收窄。可见在降息、房地产市场供需两端等政策进一步加码下，市场信心逐步修复，提振居民按揭贷款需求。

东方金诚首席宏观分析师王青对记者表示，今年前三季度居民中长期贷款大幅少增，主要是受新增居民房贷快速下滑拖累，这与今年以来楼市销量同比大幅下行相印证。这也是近期监管层持续引导居民房贷利率下调的主要原因，这意味着调整房贷利率是影响居民中长期贷款及楼市走向的关键所在。

据中指研究院不完全统计，今年以来，全国多个省份和城市从降首付比例、发放购房补贴、提高公积金贷款额度等方面放松了房地产调控政策，需求端政策不断发力。下半年以来，各地因城施策节奏有所加快，仅在三季度各地出台楼市政策超300条。

在多重政策利好下，购房者信心有所恢复。近日，中国人民银行发布2022年第三季度城镇储户问卷调查报告显示，未来3个月，有17.1%的居民打算购房，这一比例高于二季度的16.9%。

业内人士认为，随着楼市政策利好释放，地方因城施策逐步深化，对于提振房地产市场行情意义重大，有利于促进刚性和改善购房需求释放，四季度房地产市场有望加速修复。

王青认为，即使四季度MLF利率保持不变，受近期银行存款利率较大幅度下调推动，5年期LPR报价大概率下调15个基点至30个基点。这会带动包括一二线城市在内的全国房贷利率更大幅度下调。后期视楼市运行状况，不排除部分城市下调二套房贷利率下限的可能。