

居民获得感满满 楼市筑底态势显现

10月25日一大早，家住北京五环外的张女士就掏出手机，打开了建设银行APP。“终于等到了政策调整。”她兴奋地表示，“当年我买房的时候赶上了高点，利率高达贷款市场报价利率(LPR)加105个基点。这几年一直想提前还贷，又怕手头应急的钱都投进去很被动。这次好了，利率调整为LPR减25个基点，直接从5.25%降到了3.95%。”

张女士告诉《金融时报》记者，折算下来，她每个月的还款能减少近1000元，一年就是11000多元。“正好快‘双11’了，省下来的钱我还能多买几套新衣服。”

像张女士这样的购房者有不少。10月25日，多家主要银行的存量房贷利率批量调整落地。据业内专家预计，本次调整后，预计存量房贷利率平均下降0.5个百分点，总体上，将节省借款人利息支出1500亿元，惠及5000万户家庭、1.5亿人口。

存量房贷利率调整，正是9月29日中国人民银行公布的一揽子房地产金融政策中的一项。如今，一揽子政策公布已经1个月有余，市场已用实际数据给出了答案——整体反应积极。“整个市场复苏态势非常明显，全国层面的市场数据都出现较好的拉升。”上海易居房地产研究院副院长严跃进在接受《金融时报》记者采访时表示。

存量房贷利率调整政策迎点赞

由于存量房贷利率调整政策惠及面广、群众获得感直接明显，这项政策引发了广泛讨论。

“随着利率市场化改革不断深化、房地产市场供求关系发生重大变化，之前的房贷利率定价机制也暴露出一些不足，人民群众反映较为强烈，迫切需要调整优化。”有业内人士对《金融时报》记者表示，此前，根据合同约定，房贷在LPR基础上的加点部分在合同期限内固定不变。房贷合同期限普遍较长，固定的加点幅度无法反映借款人信用、市场供需等因素变化，一旦市场形势发生转变，容易造成新老房贷利差扩大。随着利率市场化改革不断深化，需要优化制度设计，促进商业银行和借款人以适当方式变更合同。也正是在这样的背景下，中国人民银行公告允许变更房贷利率在LPR基础上的加点幅度。借贷双方可通过协商变更合同等方式调整加点幅度，以更准确体现市场供求、借款人风险溢价等因素变化。“这次政策惠及的群体很多。”《金融时报》记者从银行了解到，此前拖欠过还款的客户也能享受房贷利率调整。扬州的王先生就受益于此。“我所在的建筑行业市场不景气，由于公司还有很多人要养，10月贷款已经拖欠了几天。”他对记者表示，为了小孩上学，2021年买了一套学区房，花了200多万元，当时是二套房，利率上浮80个基点。“10月12日，我看到建设银行发布了关于调整存量房贷利率的公告后，联系了贷款银行江都龙川支行。工作人员告知拖欠客户也可以享受到降息，房贷利率从4.65% (LPR+80个基点) 可以调整下降到3.55% (LPR-30个基点)，直接下调1.1%，每月可以少还利息1800多元，每年可节省2万元利息开支。”他表示。对个人和家庭而言，房贷利息减少意味着可支配收入实实在在增加和更充裕的现金流。考虑到今年5年期以上LPR累计下降0.6个百分点，房贷利率跟随LPR重定价后利息还将节省更多。“月供压力小多了，这下我不用着急提前还款了。”南京的王女士感慨，她在“双11”置换了新家电，并为家人安排了期待已久的旅游。

一线城市领跑 市场信心明显提振

“存量房贷利率下降后，购房者对买房后新老房贷利差继续拉大的担忧有所减轻。”一位业内人士告诉记者，这也进一步激活刚性和改善性购房需求，支持房地产市场平稳健康发展。数据显示，随着降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比例至15%、延长两项房地产金融政策期限、优化保障性住房再贷款政策等房地产政策出台后，近期北京等一线城市新房、二手房带看量和成交量明显上升。

根据《金融时报》记者从中指研究院获悉的数据，新房方面，10月以来(10月1日至22日)，30个代表城市新房整体销售面积约755万平方米，较9月同期增长49%，较去年同

期增长5%。其中，国庆节后（10月8日至22日），30城新房日成交量持续高位，整体销售约691万平方米，较9月同期增长104%，同比增长9%；二手房方面，10月以来（10月1日至22日），20个代表城市二手房整体成交76644套，较9月同期增长22%，较去年10月同期增长23%。其中，国庆节后（10月8日至22日），20城二手房日成交量持续高位，整体成交73753套，较9月同期增长75%，同比增长31%。第42周（10月14日至20日），20城二手房成交套数创今年以来周度成交量新高。

“热点城市领跑本轮行情。”严跃进表示，从梯度来看，当前一线城市表现更强，二线次之；从持续性来看，本轮政策的效果仍在显现；从传导性来看，二手房的止跌回稳带动一手房回暖，进一步带动开发商销售业绩的提振。

北京等地楼市升温有强劲的数据支持。中原地产研究院统计数据显示，在2024年“930新政”后，北京楼市10月成交量持续升温，截至10月24日，10月北京二手房实际成交已超过2万套。中原地产首席分析师张大伟预计，10月实际成交约2.5万套，有望创下8年来同期最高。

除了多位专家提到的一线城市“放量”，广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《金融时报》记者披露了“去化周期”的变化。根据冰山指数，多地的去化周期缩短。例如，北京去化周期从10个月降到7个月；深圳去化周期从15个月降到8个月；广州去化周期从17个月降到8个月。不过，李宇嘉也表示，本轮楼市的“以价换量”效应明显，包括近期深圳比较火的“日光盘”也出现了均价低于周边楼盘的现象。“前期由于高房价和预期不振而受阻的需求，在房价下跌、购房门槛和成本降低后得到了释放。”业内专家认为，首付比例和利率降低等政策措施对需求释放具有较强的支撑作用。

兴业银行首席经济学家鲁政委对《金融时报》记者表示，前期政策所释放的累积效应正在逐步显现。“即便剔除节假日推盘因素影响，10月8日至11日，北京、上海、广州商品住宅日均成交套数分别为201套、315套、330套，较9月日均成交套数环比增长86.6%、24.7%、106.6%。从一线城市商品房价来看，一线城市新建商品住宅销售价格环比已在今年5月触底，之后环比读数逐渐回升，其中，上海新建商品房价环比已无负值。”他进一步表示，从资本市场对房地产市场的影响来看，通常在股市总体上涨一到两个季度之后，股市上涨带来的财富效应会显著增强人们的购房意愿，从而促进商品房销售提升，当前资本市场的积极变化将给房地产市场带来利好。

业内预期楼市企稳态势延续

“在政策的引导下，当前房地产市场出现回升，尤其是一线城市成交明显增加，看房数量大幅上升；经济方面，从国庆期间的消费热度来看也在企稳。现在人们所关心的是反弹、回升和企稳能否持续。”在香港信和集团首席经济学家、海南大学经济研究中心主任廖群看来，房地产市场能否止跌回稳是经济增长能否稳住的一个重要因素。

“房地产市场大幅下跌，既造成消费显著走软，又导致固定资产投资明显转弱，是当前我国经济增长压力的关键所在。”廖群认为，房地产市场止跌回稳是稳增长的关键抓手，将促使消费和固定资产投资增长双双反弹。新近的一揽子增量政策中已将房地产市场止跌回稳作为一个政策目标，无疑是一个正确的选择。

市场对于有关部门提出的允许专项债券用于土地储备、研究允许政策性银行和商业银行发放贷款支持收购闲置存量土地等政策也有期待。对此，鲁政委表示，收购存量房、土地应由地方自主决策、自愿实施，为盘活房企去化困难、闲置土储提供增量资金。

“整体来看，近期出台的多项政策对市场产生了积极影响，加上近期多部门频繁发声稳定楼市，居民置业信心开始恢复，核心城市市场‘回稳’态势明显。”中指研究院研究副总监徐跃进对《金融时报》记者表示，短期来看，在一揽子增量政策带动下，市场积极变化有望延续，叠加年底各开发商冲刺业绩，四季度新房市场或有进一步改善，预计四季度销售面积同

比降幅将继续收窄，核心城市楼市或将迎来筑底。

责任编辑：袁浩