

政策组合拳下 成都楼市步入良性循环

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

5月20日公布的五年期以上LPR为4.45%，下调了15个基点。叠加此前央行将首套房贷款利率的下限调低20个基点，目前一些

“我去年买的，亏死了”

“当时是6.20%，贷了145万元，总共利息需要174万元。但按今年利率4.45%的话总利息就只有117万元，按去年的利率贷30年要多出来将近60万元的利息，亏死了！”

成都北二环外的一个住宅项目在2021年8月开盘，时隔9个月，如今购买这个楼盘的购房者的房贷利率也从5.60%降到了4.50%，加2万元还可以送产权车位。即使如此，这个楼盘的高层和洋房都还有部分房源未售出。

在2021年，成都首套房贷利率曾长期保持在5.88%，甚至一度高达6.20%。彼时，这样高的利率远远领先于其他省会城市。但今年以来，房贷利率逐渐回落，一位在今年4月签购房合同的购房者，当时约定购房利率已经下降到4.90%，而五年期以上LPR下调之后，她的房贷利率得以进一步下调到4.75%。

成华区一售楼处的置业顾问告诉记者，他们项目合作的银行是中国工商银行和中国农业银行，如果购房人贷款资料没问题的话首套房贷利率可以做到4.45%，同时也可以使用公积金贷款。

这位置业顾问用他自己的购房经历向记者讲述了贷款利率变化带来的结果：“我是去年买的房，当时银行审核非常严，还要查首付来源，贷款利率非常高。当时是6.20%，贷了145万元，总共利息需要174万元。但按今年利率4.45%

城市的首套房最低贷款利率已经低至4.25%，这在很多房产销售人员看来是不可思议的。

《中国经营报》记者近日在成都采访了解到，多个售楼处销售人员反

馈，首套房贷利率可以做到4.60%，同时一些购房者已经在申请4.45%。记者发现，虽然相比上一年贷款利率下调幅度很大，但成都因此而决定购房的人还没有明显增加。

有业内人士告诉记者，房贷利率调整以及成都最近出台的新政短期内显现的效果可能有限，但对长期市场来说是有利的，这个需要一定的市场周期才能看到。



利率下调后，并没有快速吸引更多的成都购房者下定决心买房，观望情绪依然浓厚。

的话总利息就只有117万元，按去年的利率贷30年要多出来将近60万元的利息，亏死了！”

记者联系中国工商银行在成都的贷款部门，对方告诉记者，现在购房贷款利率确实有下调，但是不同的合作项目约定的贷款利率也是不一样的，需要根据项目来确定实际的利率。

而一家股份制商业银行的内部人士向记者透露，现在银行的贷款额度很足，房贷利率下调以后也没有很多人来申请贷款，“我们这边最低首套房贷利率4.60%，二套房贷利率5.20%。”他告诉记者，有些银行的利率也许可以做到4.45%，但应该会审核比较严，“利

率那么低，银行不一定愿意贷出去。当然也不排除银行为了保证业务量，而相应放宽条件。”

记者了解到，相比于当下成都都市的贷款部门，对方告诉记者，现在购房贷款利率确实有下调，但是不同的合作项目约定的贷款利率也是不一样的，需要根据项目来确定实际的利率。而一家股份制商业银行的内部人士向记者透露，现在银行的贷款额度很足，房贷利率下调以后也没有很多人来申请贷款，“我们这边最低首套房贷利率4.60%，二套房贷利率5.20%。”他告诉记者，有些银行的利率也许可以做到4.45%，但应该会审核比较严，“利

中泰证券研究所政策组首席分析师杨畅告诉记者，通过下调房

贷利率，降低贷款利息支出，有利于释放新增需求。同时，住房贷款往往是银行端的优质资产，但前期利率水平要高于一般企业贷款利率，在这种情况下对住房贷款利率做适当的调整，也有利于减小不同资产对应利率的剪刀差。

“下调五年期LPR利率是房地产市场需求端政策组合拳的一部分。从政策层面来看，房地产政策已经释放比较明显，近期包括通过差异化信贷利率的设计，降低了首套普通商品住房贷款的基准利率；较多的政策密集出台，充分体现了激活房地产市场、推动房地产市场良性循环的政策意图。”杨畅表示。

“看房的倒是多了，下手的还是少”

“房贷利率下调，对市场肯定是有刺激的，但这是一个慢变量，从10年、20年来看的话对购房者有明显影响，但短期看影响不大，所以现在大家观望的情绪很浓。”

房贷利率下降，节省房贷成本，是否已经引来更多的人买房呢？

常年在各个售楼处外为开发商揽客的谢勤芳(化名)告诉记者，周末的时候她每天能带两三位客人去合作的售楼处，而工作日里整天都接不到一位客人是常态。“自从房贷利率下调以后，看房子的人是多了一点，但还都是在观望，没啥人真的买下。”

据谢勤芳介绍，最近这段时间她介绍的客人里只有一位买别墅的客户签了合同，“他是因为小孩读书，必须在那里买房，利率调不调整没什么影响，他也不差那个钱。”虽然成都一直有“网红盘”吸引数以万计的“刚需”资格购房者的关注，但这些属于吃原有政策红利，且房源并不多，与新的利率变化没有直接关系，也不需要像谢勤芳这样的人来做引流。

数十万元的利息差之下，为何没有带动更多的人签约买房？“这几年成都房价涨起来那么多，但这里人均收入涨了没多少。”一位房产销售人员直言，虽然房贷利率变化很大，但实际签约数量并没有明显的增长。

与房贷利率下调相伴随的是，成都5月16日出台的楼市新政《关于支持刚性和改善性住房需求的通知》，近郊区(市)县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算，同时缩短了无房家庭交易记录认定时间。但近期其他城市的新政中常见的公积金放款放松、限购条件放松、挂钩生育等措施没有出现成都本次新政中。

“房贷利率下调，对市场肯定是有刺激的，但这是一个慢变量，

从10年、20年来看的话对购房者有明显影响，但短期看影响不大，所以现在大家观望的情绪很浓。”贝壳研究院成都分院院长付跃华告诉记者，包括成都最近的“5·16新政”，也会对成都的城市格局有一些影响，三圈层的购买力被激活的话，至少会让二圈层的市场活跃起来，但它也是一个慢变量，对长远来说是有利的。

付跃华也从交易结构角度出发，分析了成都二手房市场不活跃的原因：目前成都购买二手房的以刚需客户为主，但他们的购买力是有限的，这就首先需要解决他们首付的问题。今年春节后确实有一波刚需购房，但消失得很快，这个与消费的大环境有关系。付跃华指出，想要交易链条能够持续下去，就需要原来刚需的业主换房，但目前首付比例等换房的成本还比较高，这样他们卖房的预期也会提高，导致市场摩擦成本比较高。

杨畅回顾近期各地的楼市政策总结称，现阶段政策意图已充分释放，等待市场底来临。由于当前房地产市场仍然处于降温阶段，例如70个大中城市新建商品住宅价格环比下降0.3%，连续3个月下降，二手住宅价格环比下降0.3%，连续8个月回落，出于买涨不买跌的心态，购房预期尚未得到扭转，市场底仍在等待中。

虽然房贷利率变化没有给成都增量市场带来即时的变化，但这依然引起了存量购房者的注意。成都“网红盘”滨江壹号在今年4月开盘并很快售罄，购房者近来在得知房贷利率下调后，联合要求重新调整房贷利率，希望能将购房时的4.90%下调到最新的4.45%。

广告



東道®

www.dongdao.net

品牌创意集团

信仰专业的力量

Focus Insight

2014年国家文化产业示范基地
国家级工业设计中心(2020-2021年)
中国4A第十六届(2021年度)理事单位

品牌战略 / 数字营销 / 品牌设计 / CI.VI.LOGO设计 / 包装与产品设计 / 环境设计 / 导示设计



2014APEC峰会
品牌/VI/空间设计



一带一路高峰论坛
LOGO/VI



2021年中央广播电视台
春节联欢晚会
LOGO



2017金砖峰会
LOGO/VI



中国国际进口博览会
LOGO/VI/吉祥物



2019北京世园会
LOGO/VI



杭州G20峰会
综合用品设计/会议用品
品牌战略/年度服务



中国国际航空
VI/CI/SI/企业文化
品牌战略/年度服务



中国南方航空
VI/CI/SI/品牌策略/VI
数字营销/用户体验



中国银行
APP设计/数字营销



东风集团
企业品牌/产品品牌/海外品牌
金融品牌/VI设计



杭州城
LOGO/VI



2019年国际篮联篮球世界杯
吉祥物“梦之子”



崇礼城市
吉祥物“冲冲”



中国国际进口博览会
吉祥物“进宝”



中国进出口商品交易会
(广交会)
吉祥物“好宝”



渤海城市
吉祥物“勃勃”



奇虎360
吉祥物“安仔”



海尔
VI/SI/品牌年度服务



中国人寿
LOGO/VI设计



京东
VI设计



苏宁易购
LOGO/VI



水立方
LOGO/VI/SI/画册
年度服务



新东方
LOGO/VI/SI
年度服务/品牌设计



360 安全卫士
LOGO/VI



美的
LOGO/VI设计



波司登
LOGO/VI



新浪网
LOGO/VI



开心果
LOGO/VI



珠海
LOGO/VI

2021年德国 IF 奖发布：

东道集团位列全球品牌创意公司 TOP3 之第 2 名

全国统一客服热线：

400-890-8989