

楼市刚需市场又有利好消息

# 住建部支持降低首套住房首付比

## 首套房贷利率动态调整机制落地

广东建设报讯 记者唐培峰报道：去年多项刺激楼市刚需市场的政策出台之后，1月5日，又有利好消息传出，住房和城乡建设部部长倪虹在接受总台央视记者专访时指出，要大力支持第一套住房，降低首付比、首套利率，合理支持第二套住房。

倪虹表示，对于购买第一套住房的要大力支持，首付比、首套利率该降的都要降下来；对于购买第二套住房的要合理支持，以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给予政策支持；对于购买三套以上住房的，原则上不支持，不给投机炒房者重新入市留有空间。同时，增加保障性租赁住房的供给和长租房市场的建设，让新市民、青年人能够更好地安居，让他们放开手脚为美好生活去奋斗。

此次专访受到了业内广泛关注，特别是在首套房方面明确提及了降低首付和利率的导向，业内人士看来，这对后续的购房政策产生了积极的影响。

据了解，本政策并非国家对房地产市场出台的首轮利好政策，在刚刚过去的2022年，住建部、财政部、央行、银保监会等部门已向房地产市场频频出手。

2022年5月，《住房和城乡建设部财政部 人民银行关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》（建金〔2022〕45号）出台。同月，央行、银保监会发布通知，将购买普通自住房的首套商业性个人住房贷款利率下限调整为相应期限LPR（贷款市场报价利率）减20个基点，二套住房贷款利率下限不变。9月，央行、银保监会发布《关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》（以下简称930政策），明确对于2022年6至8月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。11月，央行、银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号，以下简称254号文），出台了涵盖开发贷、信托、并购贷等内容的16条措施支持房地产市场平稳健康发展。

广东建设报讯 记者陈克正报道：1月5日，央行、银保监会发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》（以下简称《通知》）。

《通知》提出，自2022年第四季度起，各城市政府可于每季度末月，以上季度末月至本季度第二个月为评估期，对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估。

### 赋权地方 自主下调房贷利率

对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。地方政府按照因城施策原则，可自主决定自下一个季度起，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。同时，人民银行分支机构、银保监会派出机构指导省级市场利率定价自律机制配合实施。

对于采取阶段性下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市，如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，应自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

《通知》还指出，其他情形和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限则按现行规定执行。此次政策的发布，赋予了房价疲软城市自主下调房贷利率的权限，也充分体现了对首套购房的支持。

### 因城施策 用足用好政策工具箱

据悉，住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩，

赋予房价疲软城市自主下调房贷利率权限，有利于支持城市政府科学评估当地商品住宅销售价格变化情况，“因城施策”用足用好政策工具箱，更好地支持刚性住房需求，形成支持房地产市场平稳健康运行的长效机制。

《通知》也提及房价疲软城市的标准，即新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市。根据国家统计局全国70城房价指数数据，最近3个月房价持续下降的城市共有38个，包括福州、南宁、厦门等13个二线城市，湛江、韶关、惠州等25个三四线城市。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进认为，首套住房个人房贷利率动态调整机制的落地对于房价持续疲软的城市而言，可在后续自主决定房贷利率下调的空间，相当于此类城市的房贷利率可以较其他城市更低。

同时，《通知》还提及了“阶段性”一词，意味着房价若是持续疲软则可以落实此类权限。但若是房价重新复苏或过热，则需要暂停此类权限，也说明了此类政策将基于房价或市场走势进行阶段性的调整。

### 积极宣传 保护支持刚需性购房

回溯央行之前的历次发文，此次《通知》中赋予房价疲软城市自主下调房贷利率的权限，实质上是对2022年房贷利率下限政策的调整。同时此次政策也充分体现了了一个重要的思路，即2023年信贷政策或将继续宽松，尤其是针对刚需性住房进行保护和支持。

值得注意的是，此次《通知》强调的首套房，包括了一手房和二手房。对于商业银行信贷投放、房企项目营销、中介机构推荐房源而言，也应主动研究，并向首套购房者积极宣传此类政策，以更好释放政策效应。

## 广东多地推出二手房“带押过户”

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：1月5日，记者从深圳市住房和建设局获悉，深圳市住建局、中国银行保险监督管理委员会深圳监管局等六部门印发了《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》的通知(以下简称《通知》)。通知明确,二手房交易过程中,买卖双方可选择适用二手房“带押过户”模式。

### 稳妥推进试点,鼓励全面探索

二手房“带押过户”即指存在抵押的房产,在不提前还清贷款的情况下,办理过户、重新抵押并发放新的贷款,实现用购房款还旧贷款(使用买方的购房资金来偿还卖方的银行贷款)的方式。

《通知》提到,在二手房“带押过户”过程中,将通过推行“顺位抵押”、二手房转移及抵押“双预告登记”等多种模式,优化业务流程,实现二手房交易更加高效、便捷。

同时,《通知》明确了对于二手房“带押过户”要稳妥推进试点,鼓励全面探索。先试点推广买方一次性付款或买卖双方贷款银行同为一家银行的二手房“带押过户”,再逐步推广至买卖双方贷款银行非同一家银行的“带押过户”业务。鼓励各银行先行先试办理买卖双方贷款银行非同一家银行的“带押过户”业务。在模式做法方面,除“顺位抵押”“双预告登记”模式



深圳鼓励积极探索，为全面推广二手房“带押过户”积累经验。（资料图片）

外,鼓励积极探索其他模式,为全面推广二手房“带押过户”积累经验。

### 半年来超 20 地出台政策

深圳不是唯一一个通过二手房“带押过户”政策来刺激房地产市场的城市。上月底,东莞市住房和城乡建设局也发布了《关于推行存量商品房“带押过户”模式的

通知》,并对“带押过户”模式进行解释说明。自去年8月广州市推出二手房“带押过户”的交易模式以来,目前省内已有广州、深圳、东莞、中山、茂名、清远等市推出该交易模式。全国范围内,也有西安、宁波、苏州等超过20个城市推出二手房“带押过户”的交易模式,涵盖了多个一至四线城市。

在该交易模式背后,其实对应着近

年来房地产市场的下滑趋势。新房市场缺乏信心,同样也导致了二手房市场成交量不断下降。根据深圳市住建局统计数据,2022年,深圳二手住宅共成交21701套,较2021年减少46.68%,月均成交量仅为1808套;二手住宅成交面积为207.04万平方米,较2021年下滑42.89%。这是深圳继2021年二手住宅成交量同比下滑57.28%之后,连续第二年下滑。

有业内人士认为,此次全国多个城市同步推出了二手房“带押过户”交易模式,使二手房交易更加便捷,体现出了在2023年的全国上下奋力拼经济的背景之下,二手房市场配合当前房地产行业复苏作出重要创新,对房地产行业有提振信心的作用。

政策是积极的,但也要注意实际运作过程中存在的痛点。在该模式的多地实践中,买卖双方非同一家贷款银行的情况往往进展不顺。其原因一是在于不同银行之间的评估模式不同,导致对同一房产的估值存在差异;二是出于风险考量,一些银行对该模式的实际操作仍存在“能避则避”的心理。

当下,全国房地产市场仍处于低位,各地也积极出谋划策为房地产市场注入信心,相信随着2023年第一季度一系列促就业、促消费政策的推出,房地产市场有望好转。