“政策落地相当实惠”

——居民购房贷款贴息政策落地满月观察

“政策落地首日，带看客户就比平时增加了一倍，这个月，客户从看房到决定的时间明显缩短。”自10月1日居民购房贷款贴息政策实施以来，青岛市链家经纪人刘臣涛感受很直接，“以前客户看完往往要回去和家人商量几天，现在问得较多的是能不能赶上贴息的政策窗口。”

9月29日，财政部会同中国人民银行、金融监管总局印发《关于实施居民购房贷款贴息政策的通知》，这是中央财政首次针对商业性个人住房贷款实施贴息。政策落地后，运行平稳，成效初显。记者进行多方采访，初探这一财政金融协同工具在住房领域保障和改善民生的有益探索和实践。



A “政策属于精准滴灌而非全面刺激”

10月18日，刘臣涛接待的第一位客户比以往来得更早一些。早上7点多，刘臣涛已经带着客户周鹏飞走在青岛市北区海云庵片区的看房路上。小周的买房计划酝酿已久，他的目标很明确：首套房、小三居、总价150万元以内。

不多时，中海临安府小区一套92平方米、总价140万元左右的房源进入视野。刘臣涛当场算了一笔账：根据购房贷款贴息政策，贷款100万元最多可节省利息近5万元，平均每年省下近1万元。这笔账算完，周鹏飞打算趁周末就把房子定下来。

政策落地以来，不少购房者像小周一样，“降点月供”让他们从观望转向行动。

首套住房，不超过120平方米，总价不超过150万元，单笔贷款最高100万元……政策精准划定支持范围——聚焦支持刚需群体的基本购房需求。其中，新市民、青年人及城镇工薪家庭对政策的反馈更为踊跃。

安徽人李秀丽在江苏海门家纺行业务工多年，“这么多年一直租房，想着多攒点首付，好降低月供负担。”新政策让这位新市民完成了安居扎根的“临门一脚”。

农行江苏海门支行客户经理主动联系李秀丽介绍政策要点后，她在今年国庆假期买下了心仪已久的新房。李秀丽在农行办理了按揭贷款45万元，20年等额本息还款，享受年化1%贴息后，贴息期间实际承担利率仅2.05%。按政策测算，5年贴息期内，预计累计节省利息约2万元。

“贴息后房贷支出与现有租金差不多，增加买房底气”“5年省下3万元，刚好可以用作装修资金”“省下两万多块钱可以用在孩子学习上”……不少家庭认为贴息政策实打实减轻了月供负担，为日常开销、子女教育等方面腾出余地。

深圳贝壳研究院院长肖小平认为，贴息降低的是购房者实际承担的贷款成本，对月供比较敏感的刚需群体来说，感受会更加直接。

“政策属于精准滴灌而非全面刺激。从面积、价格等条件设置看，政策重点支持中小户型、中低价位普通商品住房，主要惠及二、三线及以下城市的刚性购房需求，与刚需群体的支付能力相适应。”招联首席经济学家董希淼表示。

精准施策之外，“应贴尽贴”是一大亮点。董希淼分析，单套住房可享受贴息的贷款规模有100万元的上限，但对支持居民家庭的数量“上不封顶”，“也就是说只要符合条件的居民家庭均可享受财政贴息支持，执行中资金总规模不设上限，在政策执行的这一年内，不存在‘额度用完了’的情况，财政预算已做充分安排。”

数据中可见精准施策、足额保障的效能。在重庆，重庆市财政局和重庆金融监管局协同推进政策实施，已惠及居民购房超5000套，贡献个人住房信贷增量约48%。在江苏，政策助推下，10月以来农行江苏分行受理符合条件的房贷申请超过1500笔，涉及金额超过7亿元。

B “跑一次，贷款和贴息都办好了”

“跑一次，贷款和贴息都办好了。”10月9日，重庆九龙坡区居民周才仪在邮储银行重庆分行办理住房贷款时，经网点客户经理核对，惊喜得知自己符合政策享受条件。

“本来担心贴息政策只针对新房，结果银行自动确认我们的二手房同样可以享受。”周才仪说，以为需要额外提交申请材料，没想到只需要在签订贷款合同时，同步授权银行代为办理贴息即可，过程很丝滑。

“对于首套住房认定、房屋面积、房屋总价、贷款金额这些要素，银行在审批放贷时已经掌握。”邮储银行重庆分行相关负责人介绍，经办银行负责将贴息办理嵌入正常信贷流程，简化流程“高效办”，让老百姓“无感”申请。

贴息政策不仅“免申即享”，贴息金额还“直接立减”。“第一个月就少还500元，会自动从还款金额里扣除。”周才仪说，银行还会发送短信告知贴息享受情况，获得感实打实。

对于已经进入办贷流程的客户，银行也会主动识别、及时告知。9月29日下午，南京购房者彭先生的过户材料已经备齐，准备进入放款流程，当晚贴息新政发布，交行江苏省分行核实其符合条件后及时联系客户并调整放款安排，彭先生得以顺利享受贴息支持。

“高效办”之外，“就近申”也让购房者更加“省心享”。政策明确，开展商业性个人住房贷款业务的全部银行，都可以按规定经办居民购房贷款贴息业务，方便居民就近办理。还有不少金融机构“更近一步”，将服务前移至售楼、交易等各类场景中。

建设银行江苏省分行把贴息惠民政策送到房展会、楼盘现场和中介门店。在江苏镇江房协秋季城区房展会上，购房者蒋先生办理了建设银行贴息房贷60万元，“现场就有建行服务展台，工作人员帮我一算，每月平均少还500元，当场就签了合同。”优化服务让政策直达快享，截至10月底，建行已发放2.5万笔享受财政贴息的个人住房贷款。

“省心享”离不开协同。财政部门与金融管理部门加强协同联动，健全横向协作、纵向贯通的工作机制。“一方面明确政策执行口径，督促辖内银行做好首套房贷数据摸排与测算，确保政策精准高效落地。另一方面积极与财政部门对接，指导经办银行高效开展贴息资金申请、报送、结算等各项工作。”江苏金融监管局有关负责人表示。

“后续加强政策落地的机制协同，银行要加快系统改造，尤其中小银行要加强信贷系统与财政结算对接。”邮储银行研究员娄飞鹏认为，还要强化跨部门数据核验，推动财政、住建、不动产登记与银行数据互联互通，前置交叉验证首套认定、面积总价、网签合同，防范“阴阳合同”、高评高贷套利等，并协同完善贷后管理。

C “放在大城市来看，覆盖面也并不算小”

“北漂10多年，终于拥有了自己的小家。”在北京从事心理咨询行业的李女士得知新政策后，第一时间前往附近的兴业银行北京分行网点咨询，得知能节省利息近3.95万元后，抓紧入手了一套42平方米、总价93万元的小屋，目前已在兴业银行一对一服务下高效完成了房贷申请及审批。

新政策主要惠及二、三线及以下城市的刚性购房需求，但也利好不少像李女士这样一线城市的工薪阶层。据兴业银行统计，截至11月4日，该行符合贴息条件的住房贷款发放9.8亿元，其中北京分行发放1362万元。

“政策虽然有明确的价格和面积门槛，但放在大城市来看，覆盖面也并不算小。”肖小平分析，以深圳为例，按照9月深圳二手房成交价格测算，成交房源中约20%的房源总价在150万元以内，有一部分刚需购房需求能够直接受益，“这说明政策落地相当实惠。”

据贝壳研究院监测，10月1日—25日，贝壳深圳合作门店二手房签约量同比增长19%；10月24日—25日这一周末签约量较前一周周末增长10%。

“新政策功不可没。”肖小平认为，政策刚落地一个月，影响未必会在短期内一次性释放，购房者还需要经历一个了解政策、比较房源和做出决策的过程，后续随着市场对政策的理解和使用逐步增加，其对刚需的带动作用有望进一步显现。

新政策助力下，重庆市的住房交易也呈现出积极变化。10月以来，重庆商品住房成交面积73.8万平方米，环比增长24.7%。政策效能还在持续释放。重庆金融监管局预计，今年四季度，房贷贴息政策将惠及全市居民购房1.9万套，拉动符合贴息条件房屋的住房贷款新增98.2亿元，按首付15%测算将拉动新增房屋成交额115.5亿元。

近年来，财政金融支持房地产领域打出了一系列组合拳。新增专项债券用于土地储备、支持地方收购存量商品房用作保障性住房、推出房地产项目融资“白名单”等措施着力改善供给、化解风险，降低首付比例、房贷利率和交易税费等政策则从需求端入手，持续改善购房条件。此次新政策在需求端进一步打开发力空间。

有专家认为，类似个人消费贷款贴息政策，居民购房贷款贴息政策也可以在实施过程中根据实际情况和需求变化动态调整、不断优化，比如提高符合政策条件的住房价格上限、将存量住房贷款纳入贴息范围、适当延长贴息政策实施期限等。

（来源：人民日报，记者赵展慧、李心萍、朱隽、吴秋余、郁静娴、葛孟超）