

热点

央行明确将“鼓励”转为“指导” 存量住房贷款利率下调还远吗

8月1日,央行、外汇局召开2023年下半年工作会议,部署下阶段工作计划。在支持房地产市场平稳健康发展上,多个提法引发市场关注。其中,会议明确,“继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。”另外,央行、国家外汇局提出落实好“金融16条”,延长保交楼贷款支持计划实施期限,保持房地产融资平稳有序,加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。

■新快报记者 何璐诗



■推进城中村改造无论在供给端还是需求端,都具有重要的意义。新华社(资料图)

▶ “政策进入实操层面”

2022年以来,5年期以上LPR仅下调了45个基点,存量房贷利率随LPR下调点数远小于新购房贷利率,因此造成存量房贷利率偏高,叠加去年理财收益下降,居民提前还款现象明显。

随着时间推移,存量房贷利率调降得到越来越多人的关注,并引起央行等金融监管部门的注意。今年7月,央行在国新办新闻发布会上曾指出:“支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定,或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。”在8月1日的2023年下半年工

作会议上,央行传递出更加积极的信号,会议明确,下半年要指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

多位业内人士指出,下调房贷利率和降首付是降低居民购房门槛和购房成本的重要举措,是回应了市场呼声。易居研究院研究总监严跃进指出,“此次表述有重大变化,过去是‘支持’和‘鼓励’,而现在是‘指导’,这意味着政策进入实操层面。”

“下半年房地产支持政策将较二季度明显加码。可能包括在因城施策原则下,适度放宽限贷限购措施,加大公积金

购房支持力度,加快推进‘带押过户’模式、激活二手房市场,以及进一步引导新发放居民房贷利率下行,乃至适度下调存量房贷利率等。”东方金诚首席宏观分析师王青表示。

中指研究院分析认为,从不同城市看,当前仍执行较严格限制性政策的城市多为核心一二线城市。近日,北上广深四个一线城市表态大力支持、更好满足居民刚性和改善性住房需求,预计后续核心一二线城市在房地产市场长期过热阶段出台的政策均有望逐步优化。

▶ 未来政策优化空间较大

根据中指数据,2023年以来全国已有超40城调整首套房贷利率下限至4%以下,根据监测,7月重点城市首套平均房贷利率已降至3.9%,较2021年高点下调超150个基点,大幅降低了居民购房成本。但同时,当前仍有约20城首套房首付比例在30%及以上,二套首付比例在40%及以上,部分核心城市首套房贷利率仍采取5年期以上LPR加点,未来政策

优化空间较大。

中指研究院指数事业部总经理曹晶晶认为,降低存量房贷利率有助于降低居民负担,提升居民消费意愿。此次央行再次明确指出“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”。预计未来将有商业银行逐步落地相关政策。对于商业银行而言,居民住房贷款是优质资产,若有银行开始降低存量房贷利

率,或通过转按揭方式争取客户,那么也将推动更多银行采取相关举措。

“部分城市或部分银行已经开始降低房贷利率,未来的竞争会越来越激烈。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,央行这一表态,意味着政策顺应民意,顺应扩内需促消费的大背景,但也要有序推进这项工作,避免无序竞争导致市场预期发生大幅度波动。

▶ 首提城中村改造金融支持

会议另一个焦点,是首次提及加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。

严跃进告诉记者,这是当前首次提及对城中村改造的金融支持内容。“此前中央政治局会议提及,积极推动城中村改造。此次央行积极反馈,明确要对这个领域进行金

融支持。这个表述有助于引导后续各金融部门积极调整金融产品和服务中心,积极推动城中村改造工作。”严跃进认为,此次三个领域的金融支持,也说明当前对于一些保民生领域的工作有了新的划分,此次将此类领域划分为住房租赁、城中村改造、保障性住房。这个划分信号意义很强,过去提及比较多的可能是老旧小区改造、保障性租赁住房等内容。而此次央行对于此类划分有所变化,所以金融投放重心有变化,这

要求各市场参与主体关注此类微妙的变化。

在李宇嘉看来,该政策的目的在于适应房地产供求关系发生重大变化的新形势,调整涉及房地产贷款的结构,针对新市民、年轻人、外来人口,中低收入人群等住房需求的主体,增加资金的支持力度,促进金融、地产、实体经济与城镇化的协同发展。其中城中村改造可能会创新融资的工具,包括专项债、政策性金融工具,专项基金,公司债企业债等等。

相关

新一轮城中村改造将启 同步推进扩内需惠民生

7月下旬以来,从新一轮老旧小区改造部署,到推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设,再到城中村改造,一系列政策部署直指改善居住环境,提升居住品质。同时,作为拉动投资的重要抓手之一,一系列动作将激发上下游相关产业发展的活力,带动有效投资和消费,对稳增长、惠民生意义重大。

从中央到地方,政策持续加码,城中村改造重要性再度提升。

国务院常务会议指出,要坚持稳中求进、积极稳妥,优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造,成熟一个推进一个,实施一项做成一项,真正把好事办好、实事办实。积极创新改造模式,鼓励和支持民间资本参与,努力发展各种新业态,实现可持续运营。

“在稳增长、扩内需、促消费的经济形势下,推进城中村改造无论在供给端还是需求端,都具有重要的意义,是迈向高质量发展的一项战略部署。”广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。

在李宇嘉看来,城中村是城镇化不彻底或二元分隔的产物。大量年轻人、新市民、外来人口居住生活于此,却无法融入城市。同时,其用地性质多为集体土地,长期游离于城乡规划之外,村民、村集体自发推进,经营粗放、用地不规范,甚至违法建设横

行,导致城市整体空间规划割裂,土地利用效率低,发展不均衡、质量不高的问题突出。

违章建筑、潮湿的小巷、混乱的治安、基础配套不足,已然成为了城中村的标志,其不仅降低了居民的生活品质,也影响到城市面貌和整体形象。广州天河区中心的石牌村,占地面积仅0.73平方公里,却有10万人在此居住,房屋建筑密布,被外界称为另一个世界。广州指出,2023年,广州全市计划推进127个城中村改造项目(含46个续建项目,12个新开工项目,69个前期项目),重点推进17个城市更新项目,力争完成2000亿元城市更新固定资产投资目标。

“推动超大特大城市进行城中村改造,就是将供给侧结构性改革和高质量发展对接起来。”李宇嘉认为,启动市政设施、公共服务设施“补短板、均等化、全覆盖”行动,将城市公共服务覆盖到城中村,覆盖到年轻人、新市民、外来人口,解决城市发展不平衡、不充分的矛盾,从而真正地释放消费潜力和内需。

对城中村改造能够撬动多大投资规模,民生宏观分析师周君芝算了一笔账,我国现有超大特大城市21个,目前已有11个城市公布“十四五”规划期间投资规模4.4万亿元。按照这一节奏,预计未来三年,21个超大特大城市每年城中村改造投资规模或在万亿元左右。

(经济参考报)