

## 热点

## 公积金贷款利率下调 0.25 个百分点

100万元贷款30年减负近5万元,与商业贷款利率“剪刀差”进一步缩小



个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点,5年期以上首套房利率由2.85%降至2.6%,其他期限的利率同步调整。在5月7日举行的国务院新闻办公室新闻发布会上,中国人民银行(下称央行)行长潘功胜宣布了这一消息。央行同时宣布,降准0.5个百分点,向市场提供长期流动性约1万亿元,并降低政策利率0.1个百分点。

■新快报记者 何璐诗

■5月5日,市民在广州市二宫板块新盘实地参观样板房。  
新快报记者 何璐诗/摄

### 100万元贷款30年 减负近5万元

公积金贷款利率下调,将直接降低房贷成本。上海易居房地产研究院副院长严跃进算了一笔账,对于100万元贷款本金、30年期、等额本息的公积金贷款,政策前月供为4136元,而政策后则为4003元,减少了133元。总还款总额从过去的148.88万元变为144.12万元,直接减少近5万元成本。

广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,近期居民买房热情减缓,公积金池子“水位上升”。公积金贷款利率下调,为公积金降低利率、提高利用效率创造了条件。

严跃进指出,从过去的金融政策操作惯例来看,此次政策主要是指新购房的公积金贷款利率。“预计后续也会根据既有政策,对已办理公积金贷款的购房者进行利率下调,对存量公积金贷款利率进行下调。”

### 逼近历史最低 释放稳楼市信号

该政策是目前市场关注度较高的政策。住房公积金政策的降息是今年持续强调的,当前降息符合预期,通过降息,缓解了此前公积金贷款和商贷方面利差的问题,确保公积金政策发挥更好的效应。”严跃进告诉记者,此次相关政策对房地产市场影响积极,亦对当前做好“持续巩固房地产市场稳定态势”将发挥积极作用。

记者了解到,以广州为例,不少银行将首套房商贷利率设为3.0%,以此计算,仅比公积金利率高0.15%,当前公积金与商业贷款利率的“剪刀差”已逼近历史最低。政策发布后,公积金利率为2.6%,二者将差距40个基点。

央行此次下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,是继2024年后再次对公积金利率进行定向调整,释放出明确的稳楼市政策信号,这一政策落实将有效缓解自住购房者的还款压力。”58

安居客研究院院长张波同样认为,“此次降息进一步拉大了公积金贷款与商业贷款的利差,在一定程度上强化了公积金制度的普惠性,更利好于首次购房人群。”

张波指出,调整之后5年期以上首套房利率降至2.6%已处于历史低位,叠加近期商贷利率调整,公积金贷款与商业贷款定位互补,共同支持房地产市场,既减轻了中低收入群体的购房负担,又为房地产市场注入了流动性。

### 公积金之后 按揭贷款利率或跟进

此次发布会更明确,下调政策利率0.1个百分点,即公开市场7天期逆回购操作利率从目前的1.5%调降至1.4%。严跃进预计,将带动贷款市场报价利率(LPR)同步下行约0.1个百分点。“会上提及了LPR下调0.1个百分点的内容,也就是下调10个基点的概念。意味着降息通道即将开启,其对于促进LPR下调以及有关的贷款利率下调等都有较为积极的作用。”

李宇嘉告诉记者,“从4月及‘五一’期间的楼市交易来看,热点城市尽管高端改善的好房子项目销售不错,但成交量不错的还是以刚需、刚改优惠项目为主。例如广州近郊、远郊的刚需、刚改新房成交占比较大,二手房150万-300万元低价位占比超过50%。这说明楼市的需求主体是刚需、刚改群体,他们对房价、对成本比较敏感。因此,此次降准降息,包括政策利率降低,给银行释放低成本资金,鼓励银行进一步降低按揭贷款利率。后续,随着低成本资金释放,加上存款利率下降,估计按揭贷款利率也可能会调整。”

严跃进同样认为,结合发布会新政“降准0.5个百分点”“预计向市场提供长期流动性约1万亿元”,个人按揭贷款的政策将有进一步放宽的空间。“今年是历史上房贷政策最宽松的一年,叠加首付门槛低、房贷利率低、房贷额度充足,

### 个人住房公积金贷款利率 5月8日起下调

中国人民银行5月7日宣布

自5月8日起  
下调个人住房公积金贷款利率  
0.25个百分点

据悉

5年以下(含5年)  
首套个人住房公积金贷款利率  
调整为2.1%

5年以上  
首套个人住房公积金贷款利率  
调整为2.6%

5年以下(含5年)和5年以上第二套  
个人住房公积金贷款利率分别调整为  
不低于2.525%和3.075%

新华社发(王威 制图)

且和目前公积金降息等结合,说明‘金融支持购房消费’的动力充足,持续促进二季度住房消费工作。”

### 扎实推动融资 打赢保交房攻坚战

国家金融监督管理总局局长李云泽在新闻发布会上强调,稳住楼市股市对提振社会预期、畅通内需循环具有重要意义。金融监管总局将扎实推动城市房地产融资协调机制扩围增效,支持打赢保交房攻坚战。

目前,商业银行审批通过的“白名单”贷款增至6.7万亿元,支持了1600多万人的建设和交付,有力保障了广大购房者的合法权益,为房地产市场止跌回稳提供了重要支撑。今年一季度,房地产贷款余额增加7500多亿元,其中新增个人住房贷款创2022年以来单季最大增幅,住房租赁贷款同比增长28%。

### 相关新闻

### “五一”假期 广州一手住宅楼 认购2093套

全市主要在售一手住宅楼盘日均到访量环比节前日均水平增181.8%

**新快报讯 记者王彤 通讯员祝健轩报道**记者5月7日从广州市住建局获悉,在刚刚过去的“五一”假期,广州房地产市场成交活跃,高品质住房供给增多、企业营销优惠力度较大、楼盘到访人数增长,认购网签数据同比、环比均有增加。

据统计,5月1日-5月5日,全市主要在售一手住宅楼盘到访量为31466组次,日均到访量环比节前日均水平增长181.8%;认购量2093套,日均认购量环比节前日均水平增长244.7%。同比数据看,今年“五一”假期主要在售一手住宅楼盘到访量同比增长30%,认购量同比增长73%。5月1日-5月5日,全市一手商品房网签7.99万m<sup>2</sup>,比去年“五一”假期(7.64万m<sup>2</sup>)增长4.6%,其中,一手住宅网签面积7.01万m<sup>2</sup>,同比增长35.9%。

优质住宅集中供应,市场热度高。3月26日至4月30日全市一手住宅预售量95.96万m<sup>2</sup>,其中,番禺(16.82万m<sup>2</sup>)、白云(15.15万m<sup>2</sup>)、海珠(14.98万m<sup>2</sup>)、增城(13.91万m<sup>2</sup>)新盘较多,有效带动“五一”假期市场成交。不少楼盘首开去化率较高。4月底新推出的海珠区绿城·馥香园、广州地铁番禺区的珑曜上城和黄埔区珑明上城都取得不错的去化。位于天河智慧城内的珠江实业的天河都荟项目首推1-4栋,72-152m<sup>2</sup>三至四房,首开去化取得了不错的成效。龙湖亚伦·央璟领首开推出的1#、2#楼栋大部分售罄。