

距离人民银行、银保监会今年1月5日“决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制”已经过去了二十多天，房贷利率下调了吗？

昨日，期货日报记者从从郑州部分银行获悉，首套房按揭贷款年利率自即日起下调，中原银行、交通银行、工商银行、中国银行等银行已最新调整为3.8%（单利），适用地区为郑州市。也有多家银行称尚未收到相关通知，要根据总行统一安排。

郑州一银行信贷部门人士告诉记者：“已经执行了。”

一位置业顾问告诉记者：“我今天接了二十多个电话了，都在问利率下调是不是真的？客户想以小房子换大房子的居多。”

据悉，在动态调整机制下，九江、太原、唐山等部分符合条件的城市已下调了当地首套住房贷款利率下限，有的首套房贷款利率下调至3.8%。

事实上，针对刚性需求的首套住房贷款的调整政策自去年以来不断深化。去年5月份，人民银行、银保监会发布通知，对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。同年9月，人民银行、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》明确提出，符合条件的城市，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。此后，多个城市首套房贷款利率下限降至4%以下，部分城市取消利率下限，利率执行截至2022年12月31日。

“此次首套房贷利率动态调整机制的确立，实际上就是对此前政策的延续。在业内人士看来，从2022年年底阶段性放宽到建立动态调整机制，支持刚性需求、提振房地产市场信心的信号逐步释放。”海通期货黑色系研究员邱怡宏说。

1月18日，江西九江市人民政府发布公告称，九江市首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为LPR-30BP，自公告次日起执行。如后续评估期内（上季度末月至本季度第二个月为评估期）出现新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨情况，则自下一个季度起，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。

“近期不少地方的首套房贷利率均出现不同程度的下调，并且均已经按照新利率执行，首套房贷款利率由4.1%下调至4%。符合条件的城市中，太原和唐山均将首套房贷款利率下调至3.8%。”上述银行人士说。

据悉，今年年初发布的“首套住房贷款利率政策动态调整机制”使得多地首套住房贷款利率下限出现松动，层出不穷的稳地产举措也使得今年春节假期多地楼市热度

出现了些许回暖。

58安居客研究院1月28日发布的统计数据显示，2023年春节期间中国主要城市新房找房热度同比上涨3.7%。其中，一线城市新房找房热度较去年春节期间小幅下跌3%，新一线城市同比持平，二线城市则小幅上涨，涨幅为6.3%。其中，部分涨幅较高的城市则多受益于购房政策的宽松化以及房贷利率的优惠。春节假期期间整体国内房地产市场环境较为稳定，市场消费心态也得到了较明显的修复，整个市场逐步复苏态势相对良好。

“在目前宏观稳增长和房地产较多利好政策的加持下，购房心态和消费能力的恢复预期相对较为明朗，房地产市场回暖迹象相对明确，因此对黑色产业链而言，需求端的提振将会呈现逐步加强的势头，在外部环境没有超预期变数的情况下，宏观及行业强预期的驱动仍将有效。”邱怡宏说。

光大期货黑色系研究总监邱跃成认为，2023年春节前在疫情防控政策优化、稳经济政策密集发布的情况下，市场对2023年经济复苏逐步形成共识，市场预期转向乐观，钢材价格整体也呈现出振荡上涨的局面。

春节期间，各地现货市场以休市为主，节后第一天恢复营业的商家报价以小幅上涨为主，唐山地区迁安普方坯价格上涨40元/吨至4870元/吨，杭州市场中天螺纹报价上涨30元/吨至4180元/吨，上海市场沙钢热卷价格上涨30元/吨至4280元/吨。钢厂价格方面，节日期间马钢、马长江、南钢、永锋、山钢、济源等钢厂对出厂价格上调20—50元/吨。多数工地开工预计要到元宵节过后，现货市场成交恢复仍有一个较长的过程。

“但对于黑色系而言，现实端压力暂时仍并未得到明显缓解，当前焦钢企业利润均偏差，钢企产量和原料需求短期仍将有所受限，焦钢的博弈也在现实端带来一定压力。螺纹钢和热卷表观消费量延续周期性走弱趋势，节后建材采购恢复也尚难出现大幅增量，节后初期黑色市场仍以供需双弱格局运行为主。”邱怡宏说，此外，春节假期期间螺纹钢和热卷库存呈现社库和厂库同时增加现象，且社库增幅略超厂库，库存整体依然维持在同期高位水平，库存压力仍有待消化，因此短期黑色系商品价格仍将面临预期与现实的博弈。待下游需求启动使库存压力释放之后，随着整体市场心态的改善，现实有望逐步向预期的方向靠拢，价格有望以振荡上移态势为主。

谈及期货盘面，邱跃成认为，目前的低产量、低库存以及宏观政策持续宽松，提升了市场预期，预计钢材盘面价格或延续振荡偏强走势。但值得注意的是，前期期货盘面价格涨幅明显大于现货，目前无论是螺纹钢还是热卷均处于低基差局面，市场对节后累库较低以及需求恢复的预期已经比较充分。而今年北方地区没有限产，钢

厂产量或将逐步恢复。贸易商手中冬储资源也有一定的利润空间，需警惕一旦市场有利空出现，贸易商集中套现带来的价格回落风险。

本文源自期货日报