

随着首套住房贷款利率政策动态调整机制建立，春节后房贷利率下调的城市陆续增加，地产需求端的支持政策正加速落地。

1月29日，记者从郑州多家银行工作人员处了解到，该行已于当日收到利率调整消息，调整后首套住房贷款利率（商贷）由4.1%降至3.8%，但部分银行还在等待正式的执行通知。另有某大行济宁当地支行工作人员透露，该行近期或有房贷利率调整动作，具体还要“等通知”。此前，广东多地宣布自1月18日起阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

据中指研究院统计，自央行、银保监会1月5日宣布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制（下称“动态机制”）以来，至少有12个城市调整首套房贷利率。贝壳研究院报告指出，随着动态调整机制的建立，首套房贷利率将与房价挂钩，未来调整会更加高频。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静分析，短期来看，预计更多符合条件的二线及三四线城市利率下限会降至4%以下，核心一二线城市亦有望下调利率加点幅度，后者首套房首付比例也具备一定下降预期。此外，市场对5年期以上LPR下调的预期较高，但短期内分歧有所加剧。

### 首套房贷利率继续降

“首套3.8%，二套不变（4.9%）。”1月29日，有中原银行郑州某支行个贷工作人员对记者表示，该行于当日刚刚下调了首套住房贷款利率，相比调整前（4.1%）大幅降低了30BP。

同日，包括工商银行、招商银行等多家银行的郑州当地支行工作人员均表示，已于当日早间收到首套房贷款利率下调的通知，但多数银行还在等待正式文件，具体执行日期不确定。从初步通知内容来看，各行调整幅度基本一致，即首套房贷利率由4.1%降至3.8%，二套房贷利率维持4.9%不变。不过也有大行个贷经理表示，虽然其所在支行首套房贷最低利率已降至3.8%，但具体执行还要看与不同楼盘、中介合作情况。

在郑州之前，已有唐山、太原、丽水、九江，以及广东省内的珠海、江门、肇庆、中山、惠州、湛江、韶关、云浮等城市接连下调了首套房贷利率。

这一变化与央行、银保监会1月5日宣布建立的动态机制密切相关，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，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

根据通知，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。根据国家统计局发布的9月~11月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数，截至“新政”发布共有39个城市符合条件，上述提到的郑州、唐山、太原、九江等城市均在列。

这已是2022年以来中央层面第三次调整房贷利率下限。去年5月，央行、银保监会宣布下调新发放首套房商业性个人住房贷款利率，将下限由不低于相应期限LPR（贷款市场报价利率）调整为LPR-20BP；去年9月，央行、银保监会发布通知，决定阶段性实行差异化住房信贷政策，对于2022年6~8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，彼时“入围”的大中城市有23个。

加上5年期以上LPR累计下调35个基点，不少城市已经执行低于LPR20个基点的首套房最低按揭利率（4.1%），部分符合条件的城市则降至4%以下，二套多数维持在4.9%左右。去年9月以来，已有武汉、清远、江门、济宁等城市下调或取消首套房贷款利率下限，据贝壳研究院统计，截至2022年11月18日，其监测范围内已有18城首套房贷主流利率进入“3时代”，其中二线城市有6城，三四线城市有12城。

以济宁为例，记者曾在国庆假期后了解到，包括建设银行在内的部分银行已将当地首套房贷最低利率降至3.95%。据记者从某大行济宁当地工作人员处了解，近期也已收到房贷利率调整的消息，但具体何时正式通知、下调多少还不确定，目前首套房贷利率仍按照4.1%执行。

### 高频调整或成常态

央行表示，住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整，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。

记者咨询多个符合条件城市的银行个贷部门了解到，目前各地首套房贷利率调整的节奏不一。贝壳研究院报告指出，随着动态调整机制的建立，首套房贷利率将与房价挂钩，未来调整会更加高频。

以江西九江市人民政府1月18日发布的公告为例，通知宣布将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。

1月27日，广东移动政务服务平台“粤省事”披露肇庆、韶关、湛江、惠州、云浮、江门的首套房贷利率调整情况，6城自1月18日起阶段性取消首套房贷利率下限，多城强调了后续评估期内房价变化可能带来的利率再次调整的可能。其中江门市还强调，取消利率下限后各银行可自主决定首套房贷利率，该市去年10月1日至12月31日主要商业银行首套房贷利率已经降至3.9%的历史低位。

贝壳研究院数据显示，今年1月，全国百城首套房主流利率平均为4.1%，环比上行1BP，二套平均为4.91%，环比持平，同比分别回落146BP和93BP。其中一线城市房贷利率最高，首套平均为4.6%，二套平均为5.13%；二线城市首套房贷利率平均为4.07%，三四线城市平均为4.08%，后者同比降幅最大。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静对记者表示，短期来看，预计更多符合条件的二线及三四线城市利率下限会降至4%以下，核心一二线城市亦有望下调利率加点幅度，后者首套房首付比例也具备一定下降预期。

### 增量调整预期现分歧

在不少机构人士看来，动态机制实际是将此前9月阶段性调整差别化住房信贷政策常态化。信达证券地产行业首席分析师江宇辉认为，这一政策信号从购房者情绪上来说有望扭转房价下跌预期，持续下调房贷利率、降低购房成本有望提振购房者购房意愿，提振需求端。

从2022年持续低迷的居民中长期贷款数据，以及高企的居民存款、居高不下的储蓄意愿、提前还贷倾向来看，去年居民购房意愿持续处于低谷。另据央行发布的调查问卷结果，去年四季度居民房价预期仍较为悲观，信达证券宏观首席分析师解运亮认为，居民预期转弱、需求收缩的压力仍然比较大。

克而瑞地产研究中心数据显示，在疫情放开后的首个春节小长假，虽然三四线返乡置业初见端倪，但总体难挽成交颓势，其间成交同比下降14%，与疫情前的2019年相比跌幅仍达到三成以上。另从中指研究院各地分析师调研的数据来看，北京、杭州、成都、西安等多个重点城市项目平均到访量相比于去年春节有所提升，但购房者多保持观望，实际成交普遍相对较少。

接下来，除了各地因城施策继续减轻居民购房成本外，市场对地产需求端增量政策的预期还在升温。解运亮认为，未来有关政策的加码空间可以重点关注可能出现的降息、LPR下调，主要城市限购限贷政策的进一步放松等。

1月20日，全国银行间同业拆借中心公布的最新LPR报价显示，1年期品种报3.65%，5年期以上品种报4.30%，连续5个月维持不变。东方金诚首席宏观分析师王青认

为，1月5年期以上LPR报价未下调，背后或存在近期银行边际资金成本上升较快、金融支持房地产16条等政策处于执行效果观察期等原因，为支持楼市尽快企稳回暖，短期内5年期LPR报价仍有下调空间。

不过也有观点指出，考虑到信贷需求回暖、银行息差压力增大等因素，LPR的下行的空间和动力或有不足，需要降息助力。中信证券首席经济学家明明也指出，在房贷利率动态调整制度建立后，居民端购房信贷成本得到实质性降低，短期LPR调降的必要性有所降低，但年内后续时段MLF降息等宽货币发力下LPR存在下调空间。