

因城施策“稳房价”“稳预期”

——房贷利率动态调整长效机制点评

近日，人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整长效机制。

一、政策内容：下调房贷利率托底房价

事实上，此次房贷利率调整机制并非首次提出，而是将 2022 年 9 月 29 日推出的阶段性政策升级为长效机制，允许各城市每季度根据当地新建商品房价格的变化情况，动态调整当地首套商品房个人住房贷款利率下限：以上季度末月至本季度第二个月为评估期，对新建住宅价格同比和环比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消首套房贷利率下限。若后续新建住宅价格连续 3 个月均上涨，将自下一季度起恢复执行全国统一的首套房贷利率下限，目前为 4.10%，即低于 5 年期以上 LPR（4.30%）20bp。

二、政策特征：结构性动态调整

在政策设计上，这一机制通过货币政策和因城施策的房地产行业政策的协调配合，创新性地将房贷利率调整与房价动态变化直接挂钩，适度加大宏观政策逆周期调节力度，体现了鲜明的结构性和动态特征。

首先，此政策是结构性精准施策，而非总量上“大水漫灌”，主要体现在政策作用的购置类型和地域范围两个维度。在购置类型上，本政策仅涉及部分“增量”而非“存量”，房贷利率的可能调整仅针对首套房，不包括二套及以上的住房。就此分析，政策意在贯彻“房住不炒”方针，精准支持居民部门新增的刚性购房需求，力求避免刺激投机需求。在地域维度上，本政策贯彻“因城施策”原则，通过对首套房贷利率下限的差异化调节，大幅提升了逆周期调控的精细化程度。去年 9 月阶段性政策推出时，符合准入条件的城市有 23 个；而由于此后房价下行压力加大，

当前符合准入条件的城市数量增至 38 个，同时有 7 个城市符合退出条件（见附表）。

其次，此机制体现了动态灵活的特征，房贷利率下限每季度根据房价变化调整，“能下能上”。一方面，若房价持续下行，理论上当地可相应连续放宽首套房贷利率下限，加大定向支持力度。另一方面，一旦房价明显转向，宽松政策随即将退出，避免过度刺激楼市。不难看出，此机制意在将新建商品房价格稳定在当前水平，既不希望其连续下跌，也不希望其明显上涨，力求通过“稳房价”“稳预期”，引导房地产业向新发展模式平稳过渡。

三、政策效果及前瞻：积极作为，相机抉择

一方面，此项长效机制的出台，是对近期重要会议及文件精神的迅速落实，进一步释放了“稳地产”的积极信号。去年末中央经济工作会议强调要确保房地产市场平稳健康发展，有效防范化解重大经济金融风险，支持刚性和改善性住房需求以扩大内需。近期中共中央、国务院印发的《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》也提出“促进居住消费健康发展”。

另一方面，此项政策的效果仍然有待观察。当前房地产仍处下行期，需求端居民部门预期仍然疲弱，供给端部分房企信用风险仍未实质性缓解，此项结构性政策有助于精准定向降低首套购房者的利息开支，但难以彻底逆转房地产供需两端所面临的困境。居民部门信心的改善，从根本上有赖于经济告别疫情、修复企稳，因此尚需时日。

前瞻地看，未来或有更多城市放宽房贷利率下限。其中商品住宅销售价格下降幅度大的城市，首套房贷款利率下调幅度也会更大。由于该调整机制锚定的是新房价格，而非二手房价，部分地区新房和二手房价走势或出现边际分化。

最后，房地产逆周期调控政策后续仍有想象空间。在“房住不炒”“因

城施策”政策导向下，需求端支持性政策或扩展至二套房等合理改善性购房需求；供给端支持性政策在前期“三支箭”的基础上，也有望进一步拓面深化，综合作用于房地产市场，以实现“三稳”政策目标，推动房地产业向新发展模式平稳过渡，助力实现全年经济发展目标。

（评论员：谭卓 牛梦琦 张冰莹）

附表

新建商品住宅价格当月同比与环比增速

城市	当月同比			环比		
	2022-09	2022-10	2022-11	2022-09	2022-10	2022-11
北京	6.10	5.90	5.70	0.20	0.40	0.10
天津	-4.30	-4.10	-4.00	-0.20	-0.30	-0.60
石家庄	-4.40	-4.10	-3.20	-0.30	-0.70	-0.20
太原	-4.50	-4.70	-4.90	-0.60	-0.40	-0.70
呼和浩特	-2.70	-2.30	-1.80	0.10	0.00	0.00
沈阳	-4.50	-4.80	-5.10	-0.30	-0.60	-0.70
大连	-3.70	-4.60	-4.90	-0.50	-1.20	-0.50
长春	-2.30	-3.10	-3.50	-0.70	-0.70	-0.80
哈尔滨	-7.50	-7.80	-8.00	-0.80	-0.60	-0.90
上海	3.80	4.00	4.00	0.20	0.30	0.30
南京	0.30	-0.10	0.60	-0.40	-0.50	0.30
杭州	6.50	6.40	6.60	0.40	0.30	0.70
宁波	0.40	0.90	1.20	0.20	0.40	0.10
合肥	0.70	1.50	1.90	0.70	0.60	0.10
福州	-1.80	-2.10	-2.00	-0.70	-0.50	-0.30
厦门	-3.00	-3.90	-3.60	-0.30	-0.70	-0.20
南昌	1.20	1.50	1.90	0.30	-0.10	-0.10
济南	0.90	1.50	2.00	0.30	0.10	-0.10
青岛	0.10	0.10	0.20	-0.10	-0.20	-0.20
郑州	-3.80	-3.80	-3.60	-0.30	-0.50	-0.40

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52059

