



房地产点评报告：调整部分城市首套房贷利率下限 意味着什么？



事件描述

2022年9月29日，人民银行、银保监会发布通知，符合条件的城市政府，可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。

事件评论

政策本质是对房地产需求端的定向和结构化降息，部分弱二线和广大三四线城市的首套住房需求有望获得阶段性支撑。《通知》明确：对于2022年6-8月份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，可阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限；二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。根据国家统计局数据，70个大中城市样本有23个符合要求，包含天津、武汉等8个二线城市，以及包头、温州等15个三四线城市；70个大中城市以外的城市基本为三四线城市，从近期销售量价表现来看，可能大多数样本外三四线城市都符合条件，政策辐射范围并不窄。

与直接下调五年期以上LPR或加点等“普惠式”降息相比，此次调整更具“针对性”，对于逆转全局预期而言可能效果相对有限，但并未明确规定下降幅度，部分城市房贷利率下限可以有更大的突破。在房价形成稳定上涨预期之前，降息对住房购买力的拉动，主要体现为月供支出的下降，显然效果会相对有限。根据贝壳研究院数据，2022年9月绝大多数城市首套房贷利率已降至此前的政策框架底限水平（4.10%），若符合条件的城市

较基准利率可打九折，即首套房贷利率从 4.10% 降至 3.87%，在房屋总价 100 万元、首付比例 20%、贷款 30 年的情形下，月供减少约 106 元，月供下降幅度并不算大。但此次阶段性放宽部分城市首套房贷利率下限的政策并未明确规定下调幅度，部分城市理论上可以有更大的突破，可能与住房公积金贷款利率（五年期以上，3.25%）的差距会进一步收敛。

利率/首付/限购/税费等需求端传统政策工具仍未用足，预计“托需求”政策仍将边际加速，最终可能接近 2014 年周期的政策力度。年初以来多个城市陆续对需求端政策进行调整优化，但整体调整力度和速度相对较为克制，政策工具箱仍有较大空间，房贷利率下限调整可能并不止步于此，包括支持改善背景下的二套房贷利率，而更多高能级城市在首付比例、限购和限售等环节的调整可能也将继续落地。预计“托需求”政策仍将边际加速，最终可能接近 2014 年周期的政策力度，但值得注意的是，部分城市的政策调整被叫停，短期来看政策调整存在“边界”，中期来看政策边界则是动态的，最终将取决于政策效果。

在自上而下的成体系政策组合拳和核心资产价格稳定上涨预期形成之

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_46679

