



房地产行业点评：房贷利率动态调整机制建立 因城施策着力支持刚需



事件：1月5日，根据央行官网，央行、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机制。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。

首套住房贷款利率动态调整建立

1月5日，根据央行官网，央行、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机制，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。

其中对于评估的内容主要有 1) 评估期为上季度末月至本季度第二个月（自2022年第四季度起），此前2022年9月29日央行、银保监会发布通知，阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限，时间节点为2022年底，此次下发通知将此前9月的规定时间延长；2) 评估指标为当地新建商品住宅销售价格。

房贷利率调整机制要求：i) 评估期内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，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款下限；ii) 地方政府因城施策，可自主决定自下一个季度起，阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业个人住房贷款下限；iii) 采取阶段性下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市，如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，应自下一个季度起，

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。值得注意的是，通知规定，二套住房商业性个人住房贷款利率下限按现行规定执行。

二三线城市住宅价格指数连续三月同比环比均下降 2022 年 1-11 月，全国商品住宅累计销售均价同比下降 3.06%，同比降幅自 2022 年 5 月开始逐月收窄。从全国范围看，2022 年 9-11 月连续 3 个月，70 个大中城市住宅价格指数环比和同比均下降。从城市能级看，2022 年 9-11 月，一线城市的新建商品住宅价格指数同比持续正增长、环比持续下降；二线城市的同比、环比均持续负增长。从具体城市看，在全国直辖市、省会城市、计划单列市等 35 个重点城市的样本池中，2022 年 9-11 月连续 3 个月新建商品住宅销售价格环比、同比均下降的城市共有 12 个，分别为哈尔滨、沈阳、大连、天津、石家庄、太原、兰州、郑州、武汉、福州、厦门、南宁，占样本池城市个数的 34%。

“房住不炒”基础上着力支持刚需

商业性个人住房贷款利率下限主要由央行、银保监会确定全国层面的利率下限、各地方政府按因城施策确定当地利率下限两个层面决定。目前，

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_50888

