

房地产金融新政来了 政策组合拳影响几何?

新一轮支持房地产的金融举措日前出炉:引导银行降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比例至15%、优化保障性住房再贷款政策、支持收购房企存量土地……此时挥出房地产金融政策组合拳有何考量? 新政策又将带来哪些影响?

24日,在国新办新闻发布会上,中国人民银行行长潘功胜一下宣布了五项房地产金融政策。这令不少市场人士大呼:超预期!

完善房地产金融政策,要从供需两端入手。在激发有效需求方面,中国人民银行再次宣布降低存量房贷利率,并统一了首套、二套房贷最低首付比例。

去年8月,中国人民银行也曾推动商业银行调降过一轮存量房贷利率,调整后存量首套房贷利率平均下降0.73个百分点。不过,上次调降后,不少存量房贷利率仍在4%左右。

随着新发放贷款利率不断下行,新老房贷利差不断拉大,尤其是原来加点幅度较高的城市,如北京、上海、深圳、广州等,新老房贷利差更大。

对于此轮批量调整,潘功胜表示,拟引导银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近,预计平均下降0.5个百分点左右。

得知存量房贷利率将再次调整,家住北京望京的孙先生颇为关注。上一轮存量房贷调整时,受制于北京首套房贷利率政策下限要求,他的贷款利率调降至4.75%。

“现在北京的新发放首套房贷利率下限是3.4%,这距离我的房贷利率不止1个百分点。即便只下降0.5个百分点,我每月也能少还1600元左右。”孙先生算了一笔账。

中原地产首席分析师张大伟表示,如果以商贷100万元、30年等额本息计算,房贷利率下降0.5个百分点,借款人月供减少大约280元,30年可减少利息支出超10万元。

截至6月末,我国个人住房贷款余额37.79万亿元。潘功胜明确表示,存量房贷利率下降将惠及5000万户家庭、1.5亿人口,平均每年减少家庭利息支出总数1500亿元左右。

招联首席研究员董希淼表示,下调存量房贷利率,有利于进一步降低借款人房贷利息支出,减少提前还贷行为,还能压缩违规置换存量房贷的空间,维护房地产市场平稳健康发展。

除了减轻房贷借款人利息压力,此次金融管理部门还统一了首套和二套房贷的最低首付比例。二套房首付比例也降至15%,创下近年新低。

家住重庆两江新区的市民袁先生最近看中一套位于中央公园片区的改善型住房。“家中二胎即将出生,原先的房子不够住,想再购置一套四室户型。”袁先生告诉记者,如果后续二套房贷最低首付比例由25%下调至15%,首付可以至少节省23.5万元。

“从房贷利率、首付款比例两个方面调整住房金融政策,有助于降低居民住房消费门槛、减轻利息负担,促进扩大消费和投资。”上海金融与发展实验室主任曾刚表示,各地还可以因城施策,确定辖区内最低首付比例下限。另外,15%只是最低的首付比例,能否按最低首付比例执行,商业银行还得根据客户风险情况进行评估。

在从需求端支持居民购房的同时,金融管理部门还推出不少利好供给端的政策举措。

潘功胜介绍,房企存量融资展期、经营性物业贷款等阶段性政策,原本将在今年年底到期,此次中国人民银行和金融监管总局决定将这两项政策延期到2026年底。

业内专家介绍,延长部分房地产金融政策期限,有助于进一步盘活房企存量资产,改善房企现金流。

盘活存量住房是化解房地产风险的关键。此次中国人民银行还进一步优化了保障性住房再贷款政策,引起市场普遍关注。

今年5月,中国人民银行宣布设立3000亿元保障性住房再贷款,引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房。

“为进一步增强对银行和收购主体的市场化激励,我们将保障性住房再贷款政策中人民银行资金支持的比例,由原来的60%提高到100%,加快推动商品房的去库存进程。”潘功胜说。

董希淼认为,中国人民银行资金支持的比例提高到100%,有助于提高商业银行和地方国企积极性,加快推动商品房的去库存进程。此举还有助于进一步增加保障房供给,推动建立房地产业转型发展新模式。

此外,在支持收购房企存量土地方面,中国人民银行提出,在将部分地方政府专项债券用于土地储备的基础上,研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地。

潘功胜介绍,此举有助于盘活存量用地,缓解房企资金压力,“在必要的时候,也可以由人民银行提供再贷款支持”。

随着中国房地产市场供求关系发生重大变化,金融举措也不断适应形势调整优化,一方面持续加大支持刚性和改善性住房需求力度,另一方面防范房地产风险外溢。

“此轮房地产金融政策再加码,没有改变一贯的政策取向,新旧政策衔接稳步有序。”中国民生银行首席经济学家温彬表示,金融政策支持力度加大,全面助力稳存量和促增量,传递出稳定房地产市场的明确信号。

新华社北京9月25日电

新华社记者吴雨、郭宇靖、李晓婷