

贷款额度最高达120万元

长三角多地打出公积金政策“组合拳”

本报记者 郭阳琛 张家振
上海报道

“杭州市现在不仅商业贷款利率已经降到‘4字打头’，住房公积金贷款额度也有所提升，让我们这些刚需购房者的置业压力进一步降低了。”6月16日，在杭州市打拼刚满3年的方女士向《中国经营报》记者感慨道。

就在前一天，杭州市住房公积金管理中心发布通知称，职工家庭名下无房，且无住房贷款记录，在杭州市首次购买普通自住住房时申请住房公积金贷款的，家庭最高贷款限额标准上浮20%。

克而瑞研究中心分析认为，超过半数以上城市在调整优化楼市政策时都将“信贷宽松”作为最主要抓手。4月中旬以后，各地出台的楼市政策中“放松限贷、公积金”的占比比较之前提升了7个百分点，占比达到53%。

记者注意到，除了出台提高贷款额度、延长还款年限和降低首付比例等措施外，长三角地区越来越多的城市也将公积金政策调整的立足点聚焦到租房市场，以提高职工在租房时的提取额度。

此外，6月8日，《关于长三角生态绿色一体化发展示范区试点异地租赁提取住房公积金的通知》正式印发，在长三角生态绿色一体化发展示范区内创新试点支持职工提取住房公积金支付异地房屋租赁费用。试点区域包括上海市青浦区、江苏省苏州市吴江区和浙江省嘉兴市嘉善县。

亿翰智库方面分析认为，公积金支持政策持续增加的主要原因在于，目前限贷放宽的城市能级较低，但市场下行的惯性在持续，因此在需求端放宽政策的空间和必要性仍然充足。

多措并举降低置业压力

提高无房职工家庭首次申请公积金贷款的最高限额，已逐渐成为各地调整优化房地产政策的主要方式。

杭州市此次出台的公积金政策明确，职工单人缴存住房公积金的，杭州市区和桐庐县、建德市的贷款额度最高为60万元，淳安县为48万元；夫妻双方缴存住房公积金的，在杭州市区的贷款额度最高为120万元，桐庐县则为96万元，淳安县和建德市分别为84万元。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，对于无房无贷家庭来说，这是一种非常“正义”的公积金贷款政策，势必会进一步提高此类家庭的公积金可贷额度，也是当前“最刚需”购房群体能够享受的最大幅度优惠政策，导向性非常好。

事实上，提高无房职工家庭首次申请公积金贷款的最高限额，已逐渐成为各地调整优化房地产政策的主要方式。

记者梳理发现，自4月21日起，苏州市个人公积金贷款额度上限已由45万元提高到60万元，家庭则由70万元提高到90万元；无锡市则规定个人最高贷款额度调

提高使用效率活跃市场

在当前大力促进楼市回暖和房地产业复苏的情况下，尽快释放和激活大量的异地公积金就成了应时之需和应势之需。

此前，各地在出台公积金政策时基本都聚焦于购房领域，而在支付房租方面却鲜有涉及。

5月24日，住建部、财政部和中国人民银行联合发布《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》(以下简称“《通知》”)，并指出应进一步加大住房公积金支持力度，各地根据当地房租水平和合理租住面积，可提高住房公积金租房提取额度，支持缴存人按需提取，更好地满足缴存人支付房租的实际需要。

此外，《通知》还明确，企业可以按规定申请缓缴公积金，同时职工的住房公积金业务不受疫情影响；疫情期间购房者不能正常偿还公积金贷款，不作逾期处理。

记者注意到，在上述《通知》发

布后，江苏省南京市、盐城市以及安徽省芜湖市等纷纷宣布提高住房公积金用于支付房租的提取额度。例如，南京市规定，单身职工提取住房公积金支付房租的额度由每月1200元提高至每月1500元，已婚职工夫妻双方由每月2400元提高至每月3000元。

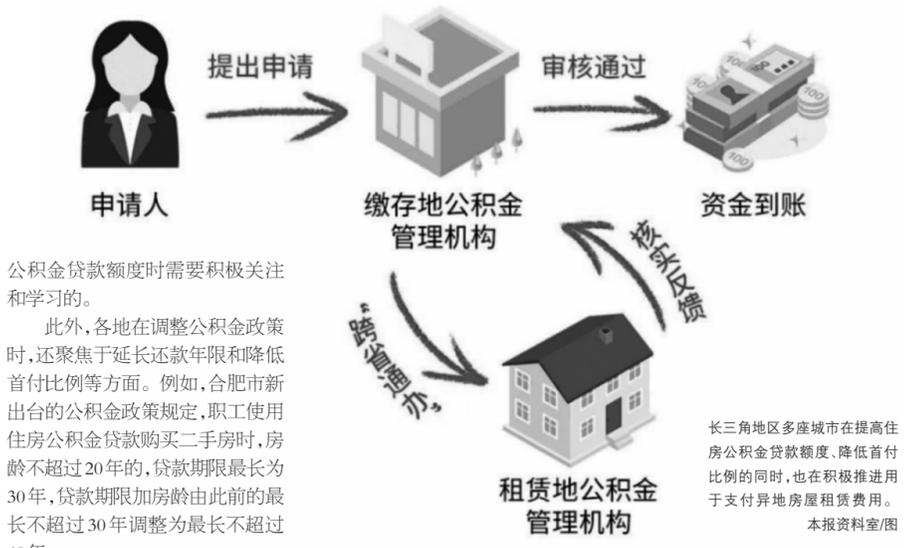
另一方面，6月8日，长三角生态绿色一体化发展示范区会同上海市、苏州市和嘉兴市三地住房公积金管理部门，在三地试点支持职工提取住房公积金支付异地房租费用。

根据政策，职工提取公积金支付异地房租需要满足三大条件。一是申请人需符合住房公积金缴存城市租赁提取条件；二是申请人任意一方应在长三角生态绿色一体化发展示范区内缴存住房公

积金；三是申请人在房屋租赁城市无自有住房，且在长三角生态绿色一体化发展示范区内跨区域租赁住房。

“这有助于促进公积金资源的一体化布局 and 分配，对于开展相关地产业务有积极的促进作用。”北京盈科(上海)律师事务所高级合伙人、律师陈元表示，环沪等区域的租房市场比较活跃，此类支持提取公积金用于支付异地房租费用的政策，有助于提高公积金的使用效率，减轻年轻人的购房压力，同时活跃租房市场交易。

IPG中国首席经济学家柏文喜认为，此前，人口加速流动导致很多异地生活者无法跨市提取公积金和申请公积金贷款，从而导致大量公积金陷入异地“睡眠状态”。在当前大力促进楼市回暖和房地



产公积金贷款额度时需要积极关注和学习的。

此外，各地在调整公积金政策时，还聚焦于延长还款年限和降低首付比例等方面。例如，合肥市新出台的公积金政策规定，职工使用住房公积金贷款购买二手房时，房龄不超过20年的，贷款期限最长为30年，贷款期限加房龄由此前的最长不超过30年调整为最长不超过40年。

而在降低首付比例方面，6月5日，徐州市发布的《关于实施住房公积金阶段性政策的通知》显示，职工首次使用住房公积金贷款的，

新建商品住房首付比例由30%调整为20%，二手房首付比例则由40%调整为30%。

6月7日，温州市住房公积金

管理中心也明确提出，缴存职工家庭购买、建造、翻建和大修首套自住住房，住房公积金贷款最低首付比例降至20%。

管理也明确提出，缴存职工家庭购买、建造、翻建和大修首套自住住房，住房公积金贷款最低首付比例降至20%。

房贷利率降至“4字头” 广州楼市迎结构性调整

本报记者 蒋翰林 广州报道

房贷利率作为楼市调控的重要手段正在发挥着重要作用。5月20日，随着五年期以上LPR的大幅调降至4.45%，全国多个城市陆续下调房贷利率。

《中国经营报》记者走访发现，广州各大银行房贷利率也已不同程度地调降。整体来看，广州首套房房贷利率集中在4.45%~

月供减负刺激作用如何？

从选房到银行放款，刚刚过去的5月，陈彬(化名)享受了购房的多重政策红利。5月初，陈彬选定了一套广州黄埔区的二手房，在敲定贷款银行后，首套房贷利率迎来松动，随后，LPR再降15个基点。陈彬的房贷利率最终调降至4.65%，约300万元的贷款，30年利息节省了超40万元。

5月15日，央行和银保监会联合发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》指出，首套房贷款利率下限下调20个基点，各地可“因城施策”。5月20日央行公布5年期以上LPR下调15个基点至4.45%。这是自2019年LPR机制建立以来，5年期以上LPR调整幅度最大的一次。

作为一线城市的广州也应声下调利率，为购房者减负。记者走访发现，目前广州地区的房贷利率，首套集中在4.45%~5.2%，二套在5.05%~5.4%。其中，广州银行、汇丰银行的首套房贷利率报

5.2%，二套在5.05%~5.4%，最快一周内可以放款。一位楼盘销售人员告诉记者，目前看房的人多了，但大部分仍在观望，除非价格很低。

不过，记者对比了解到，政策出台一向稳健克制的一线城市，本轮房贷利率调降幅度相对较小，调降后北京、上海首套房贷利率水平仍在LPR+40BP~50BP左右。而广州则是四大一线城市中

价最低，为LPR+0(4.45%)。而此前央行公布调整LPR利率当周，广州主流银行首套房贷利率在5.0%~5.4%之间。

股份制银行的首套房贷利率则基本在LPR+20BP~30BP，如民生银行、广发银行等首套房贷利率均为4.65%。而国有大行的利率相对坚挺，房贷利率在4.7%~5.05%。“我们现在放款额度均较为充足，最快可3~4天放款。”广发银行广州分行一家网点的个贷经理告诉记者。

不过，在利率下行过程中，即便是同一个银行，新房和二手房的房贷利率也可能存在差异。记者从农业银行广州分行了解到，银行通常会根据借款人的信用状况、还款能力等因素，在符合监管要求的前提下实施房贷利率差异化定价。

“目前来看，利率下调以来，购买新房的客户意愿并没有出现明显加强。”农业银行广州分行一网点个贷经理向记者

房贷利率水平最低的，首套房贷利率报价最低为LPR+0(4.45%)。

“广州的首套房贷利率(在一线城市中)较低一点。”广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，一线城市对利率最敏感，疫情纾困、利率降低、政策松绑等利好效应会叠加释放，对楼市将形成利好。所以，这个时候，不太适宜再明显降低利率。

者坦言。

原本计划在上半年买房的邱婷(化名)，在利率下调之后则重启了买房计划。邱婷告诉记者，“房贷利率下调对我们刚需购房者来说有很大刺激作用，尤其是在一线城市，月供少一点，压力就小一些。”

记者在走访中观察到，个别热点区域的网红盘并未做出利率调降让步。黄埔区的某楼盘于5月上旬开盘，开盘初的房贷利率为5.4%，但该网红盘的房贷利率没有随市场降低。据了解，部分购房者也选择接受了高于市场的利率。

通常，新房贷款的银行由开发商指定，购房者的选择有限。一位房产中介告诉记者，与开发商合作的银行在审核、放款速度方面会给予开发商一定便利，并与开发商协商给银行较高利率。个别网红盘在市场中仍拥有较强的话语权，所以购房者只能在房贷利率上让步。

房贷利率下调幅度相对较稳定

5月以来，全国多地陆续执行下调房贷利率水平，不少城市下调房贷利率至4.25%甚至更低。按照“100万贷款本金、30年等额本息方式”来计算，以全国重点10个城市为例，月供平均减少约350元，其中广州、天津等地月供减少均在平均值以上。

相比而言，北上广深四大一线城市下调幅度相对较稳定。例如北京首套房贷利率从5.15%下调至5%，二套房从5.65%下调至5.5%。上海首套房贷利率从4.95%下调至4.8%，二套房则从5.65%下调至5.5%。深圳也有部分银行首套房贷利率从原来的4.9%降至4.75%。

5月新房网签环比增13%

与房贷利率下调相伴随的是，广州政策边际放宽的积极信号。

6月10日，记者致电广州12345政务服务便民热线，求证近期关于非广州户籍居民购房的社保条件调整的消息。工作人员称，6月1日更新的限购政策规定，非本市户籍的居民家庭购房，需提供购房之日前5年在本地连续缴纳社保或者个税证明，可限购一套住房。若以家庭为单位，在增城区、从化区没有房产，可直接在增城、从化购买一套住房。

市场微妙变化，广州开发商也纷纷加速推货，不少楼盘推出特价房源揽客。据广州中原研究发展部数据，5月广州一手住宅新增供应10553套(119.1万平方米)，比去年同期增加33%。

记者走访中看到，位于增城朱村板块的一楼盘推出上百套建面约69~100平方米的房源，折后单价1.6万~1.7万元/平方米，这一售价大致为该板块6年前的水平。楼盘销售告诉记者，由于价格低，项目

可见，北京、上海和深圳降幅较为一致，主流利率跟随最新的5年期LPR报价降低15个基点，首套房贷利率水平仍在LPR+40BP~50BP左右。而广州则是四大一线城市中利率水平最低的，首套房贷利率报价最低为LPR+0(4.45%)。

李宇嘉分析称，目前已经有20多个城市将首套房贷款利率下降至4.4%，相比一个月之前，下调了1个百分点，或者说是100个基点。降息力度、幅度史无前例。他进一步解释，银行房贷利率具体定多少、上浮多少，一是要因城施策；二是当地银行根据房贷额度、楼市风险、房贷份额竞争。所以，央行下调LPR基准、

首套房最低利率，并不代表每一个城市都要降到底。

其次，一线城市基本面好，需求被疫情耽搁，5月底~6月初疫情得到控制，需求会大幅度释放。所以，这个时候，不太适宜再明显降低利率，以防止房价暴涨。

广州中原研究发展部数据显示，截至5月末，广州全市库存量11213万平方米，去化周期13.7个月。而根据中指监测数据，上海、深圳短期库存出清周期均在6个月左右，库存明显不足。其中上海在本轮疫情前市场已现企稳迹象，疫情打乱了市场恢复节奏，深圳当前市场情绪略有好转。

对外发布海报称，“2天皆过百套、紧急加推2栋、封盘涨价在即。”

广州中原研究发展部的数据显示，今年5月，广州新房网签6177宗，环比增加13%，但同比去年同期的成交量仍然下跌40%。

二手房方面，5月，广州市二手住宅成交量(自助网签+中介网签)为7325宗，环比4月同期(7274宗)微涨0.7%，同比大减30.4%。价格方面，5月二手住宅网签均价为26612元/平方米，环比上月下跌2.2%。

中指研究院广州分院分析指出，当前广州楼市仍处于“筑底”阶段，市场信心仍不足，在信贷环境持续改善的背景下，市场迅速回暖也较难实现。

中指研究院广州分院分析指出，当前广州楼市仍处于“筑底”阶段，市场信心仍不足，在信贷环境持续改善的背景下，市场迅速回暖也较难实现。

中指研究院广州分院分析指出，当前广州楼市仍处于“筑底”阶段，市场信心仍不足，在信贷环境持续改善的背景下，市场迅速回暖也较难实现。

中指研究院广州分院分析指出，当前广州楼市仍处于“筑底”阶段，市场信心仍不足，在信贷环境持续改善的背景下，市场迅速回暖也较难实现。

中指研究院广州分院分析指出，当前广州楼市仍处于“筑底”阶段，市场信心仍不足，在信贷环境持续改善的背景下，市场迅速回暖也较难实现。

中指研究院广州分院分析指出，当前广州楼市仍处于“筑底”阶段，市场信心仍不足，在信贷环境持续改善的背景下，市场迅速回暖也较难实现。