

存量房贷利率调整进行时

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

市场期待许久后，备受关注的房地产信贷调整政策终于在8月底落地。

8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量

首套住房贷款利率有关事项的通知》。

此次调整不仅引导当前个人住房贷款实际首付比例和利率下行，同时还引导银行降低存量房贷利率。

《中国经营报》记者梳理发现，自8月以来，房地产政策优化节奏加快。不久前，三部委明确

首套房“认房不认贷”政策纳入“一城一策”工具箱，随后广州、深圳率先执行“认房不认贷”，武汉、中山、惠州等城市迅速跟进。

业内人士指出，多项利好政策集中赶在“金九银十”到来之前落地，将有助于促进房地产市场信心修复和预期改善，推动刚需和改善性需求入市，激活市场交易。

引导房贷首付比例、利率下行

统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市，首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限统一为不低于20%和30%。

7月24日中央政治局会议明确，为适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱。7月31日国务院常务会议提出，根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措，加快研究构建房地产业新发展模式。

中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人表示，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知，对现行差别化住房信贷政策进行了调整优化，支持各地因城施策用好政策工具箱，引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行，更好满足刚性和改善性住房需求。

此次差别化住房信贷政策调整优化的重点，一是统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市，首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限统一为不低于20%和30%。

二是将二套住房利率政策下

限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点。首套住房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

上述通知规定，各地可按照因城施策原则，根据当地房地产市场形势和调控需要，自主确定辖区内首套和二套住房最低首付比例和利率下限。

据了解，去年5月份，首套房商贷利率下限已降至相应期限LPR减20个基点，但二套房商贷利率始终保持相应期限LPR加60个基点。此次政策执行后，相当于对二套房商贷利率下调了40个基点。

今年8月21日LPR报价显示，1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为4.2%。这意味着，调整后的二套房商贷利率下限为4.4%。

贝壳研究院监测显示，8月百城首套主流房贷利率平均为3.90%；二套主流房贷利率平均为4.81%，均与上月基本持平。其中，一线城市首套、二套平均房贷利率分别为4.50%、5.03%。二线城市首套、二套平均分别为3.88%、4.81%，均与上月持平。

三、四线城市平均首套房贷利率为3.87%，较上月下降1BP，二套维持4.80%。

在首付比例上，目前大部分二线城市首付比例为30%，二套首付比例在40%~50%。一线城市首付比例相对较高，其中，北京、上海首套首套首付比例为35%，非普为40%；四个一线城市二套首付比例则在40%~80%。

值得注意的是，首套房与二套房的认定标准已经进行了调整。8月25日，三部委明确提出将首套房“认房不认贷”政策纳入“一城一策”工具箱，当月末，广州、深圳率先执行“认房不认贷”，武汉、中山、惠州等城市迅速跟进。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶指出，对于仍执行限购的城市来说，首套及二套房首付比例下限将由此前的30%、40%下调至20%和30%，全面降低了居民购房门槛。当前仍执行限购的城市多为核心一、二线城市，尽管央行明确仍采取“因城施策”方式，但由于当前多数城市房地产下行压力较大，因此预计二线城市将很快调整至下限水平。

降低存量首套住房贷款利率

在调整方式上，既可以变更合同约定的住房贷款利率加点幅度，也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。

据了解，在此次发布关于降低存量首套住房贷款利率的通知之前，市场上对于存量房贷利率下调的呼声已久。

根据中指研究院的监测，8月重点城市首套平均房贷利率已降至3.9%，较2021年高点下调超150个基点。而2022年以来存量房贷利率随5年期以上LPR仅下调了45个基点，新发放贷款利率与存量贷款利率差距拉大，叠加理财收益率下降，去年以来居民提前还贷情况较多。

自7月中旬以来，央行持续发声，推动商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。在此前的2023年上半年金融统计数据新闻发布会上，中国人民银行货币政策司司长邹澜称“我们支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款”。

8月18日中国人民银行等三部门电视会议提及“要调整优化房地产信贷政策。要继续推动实体经济融资成本稳中有降，规范贷款利率定价秩序，统筹考虑增量、存量及其他金融产品价格关系”。

对于此次的政策变化，相关负责人表示，这是根据房地产市场供求关系所进行的调整。据其进一步解释，近年来我国房地产市场供求关系发生了重大变化，借款人和银行对于有序调整优化资产负债均有诉求。存量住房贷款利率的下降，对借款人来说，可节约利息支出，有利于扩大消费和投资；对银行来说，可有效减少提前还贷现



中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发文，引导银行降低存量房贷利率。视觉中国/图

象，减轻对银行利息收入的影响。同时，还可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间，减少风险隐患。

据了解，符合条件的存量首套住房贷款是指，2023年8月31日前金融机构已发放、已签订合同但未发放的，以及借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的存量住房商业性个人住房贷款。

据上述负责人介绍，对于符合条件的存量住房贷款，自2023年9月25日起，可由借款人主动向承贷银行提出申请，也鼓励银行以发布公告、批量办理等方式，为借款人提供更为便利的服务。在调整方式上，既可以变更合同约定的住房贷款利率加点幅度，也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。

据了解，多家A股上市银行高管在中期业绩会上表示，对于存量房贷利率下调工作已经进行了业务梳理、分析、测算，目前已有相关预案。

值得注意的是，金融管理部门对于调整后的存量房贷利率下限做出限定，即在LPR上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款，仍纳入商业性个人住房贷款管理。

据了解，过去几年全国首套住房贷款利率政策下限为当时的

LPR，2019年8月~2022年4月，5年期以上LPR在4.6%~4.85%，随后从2022年5月份的4.45%降至目前的4.2%。去年5月份，央行、原银保监会联合下调首套房贷利率下限，具体调整为不低于相应期限LPR减20个基点。

今年1月份，央行、原银保监会宣布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制后，多地纷纷下调首套房贷利率。央行在二季度货币执行报告中提到，截至6月末，全部343个城市(地级及以上)中，100个城市下调或取消了首套房贷利率下限。其中，87个城市下调了首套房贷利率下限，较全国下限低10~40个基点，13个城市取消了首套房贷利率下限。

但也有部分城市在过去几年与全国首套房贷利率政策下限不一致，且高于同时期全国首套房贷利率政策下限。比如，北京自2019年10月至今，首套房贷利率下限为LPR+55BP；上海从2021年7月至今，首套房贷利率下限为LPR+35BP；广州从2022年5月至今，首套房贷利率下限为LPR；深圳从2019年至今，首套房贷利率下限为LPR+30BP；厦门从2019年10月~2022年5月，首套房贷利率下限为LPR+30BP。

曹晶晶指出：“对借款人而言，具体能够降低多少利率，还要看原贷款发放时城市的贷款利率政策下限以及商业银行的协商情况。”

旭林控股礼献“现房时代” 品质人居诠释美好生活

家，不仅仅是一处居所，更是美好生活的重要载体。不过，再多的想象，都抵不过眼见为实的真实感觉。

随着房地产市场供求关系发生重大变化，“一手交钱、一手交房”的现房销售以所见即所得的优势，正在受到越来越多购房者的青睐。

作为深耕北京城市副中心的实力房企旭林控股集团(以下简称“旭林控股”)，匠心打造了在售的现房大盘京贸国际城【京(2019)通不动产权第0044418号】、京贸国际公馆【京(2019)通不动产权第0021748号】等项目，从区域位置、周边配套再到建筑品质、园林绿化、精细设计，以细节考究品质，无一不透露着旭林控股近30年的匠心传承。

成熟社区“看见”美好生活

京贸国际城地处运河商务区北运河东岸，因东接北京城市副中心行政办公区，西侧与运河商务区核心启动区隔河相望，南部紧邻副中心站综合交通枢纽(0101街区)，是区域内成熟的现房大盘，以所见即所得的优势受到购房者的青睐。

项目占地约20万平方米，地上住宅建筑面积约50万平方米，整体由13栋高层和9栋叠拼组成。

在北京城市副中心已经形成的“三横三纵三轨”立体化交通路网体系中，京贸国际城项目北临通燕高速，南临通明大街，可快速连接中央商务区。南北向出行有六环路、五环路、通顺路，连接顺义、通州和亦庄三个新城，距离首都机场约20公里。

此外，城市副中心汇集6号线、7号线、八通线三条地铁线路，距离项目最近的是6号线的通运门站(正在施工，暂缓开通)，后续规划的多条地铁线路均在项目周边设有站点。

项目所在的运河商务区“五河交汇”，北运河贯穿其中。而项目北侧紧邻运河潮减河，西侧距离北运河仅约500米，与运河商务区蓝绿交织的生态体系相辅相成，浑然一体。对于北京这座缺水的城市而言，更是不可多得的河景资源。

项目周边还有运河文化广场、减河公园以及运河奥体公园等多个公园环绕。运河奥体公园是目前北京东部总面积最大、北京水域面积最大的城市公园之一，总面积近400万平方米，其中水域面积就超过100万平方米，是集休闲娱乐、教育、体育竞技健身、水上游乐观光为一体的综合性休闲公园。

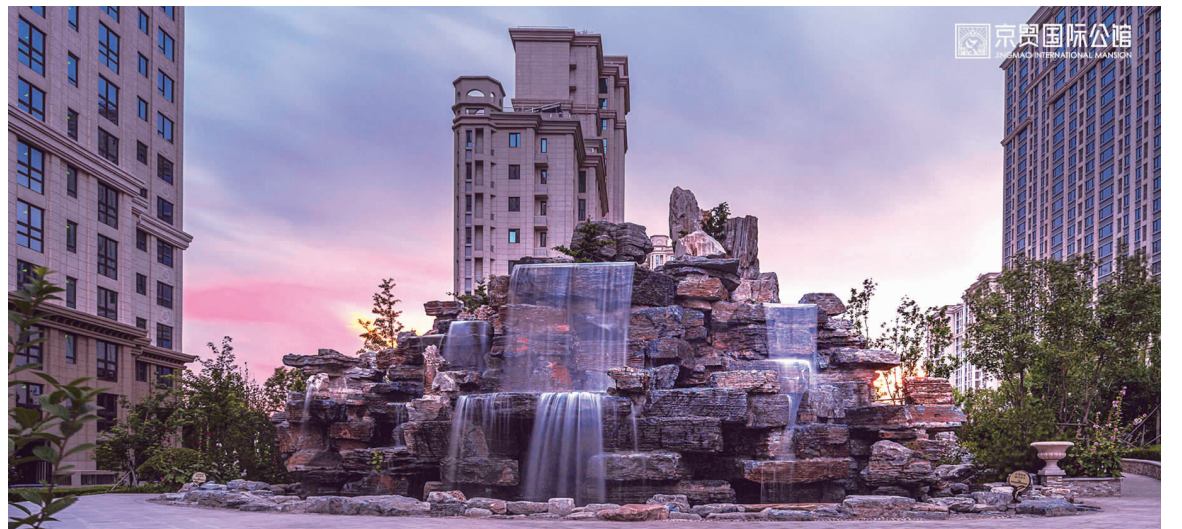
如今，京贸国际城已有4000多户的业主交房入住，项目周边生活购物配套齐全，满足生活所需。四公里范围内，有华联商场、爱琴海购物公园、万达广场、远洋乐堤港等多个购物广场，均是集购物、休闲、娱乐的时尚潮流聚集地。

目前，京贸国际城在售的两栋高层均为现房，园林景观集中，人户宜居、开窗见景，既可感受到家的温暖，也能享受到公园的品质。

两栋高层一栋为精装交付，一栋为毛坯交付，主力产品均包含建筑面积约66~140平方米的一居至三居室，适合不同年龄及阶层的人群需求。

京贸国际公馆项目共由16栋法式小高层组成，分东西两个区域，东区7栋房源已经售罄并全部交付，生活氛围浓厚。目前在售西区的9栋小高层，户型涵盖建筑面积约72~139平方米的二居至三居室，为精装修交付。

作为现房大盘，京贸国际公馆项目同样拥有丰富教育、交通、商业等配套资源。项目向北前行700米即为广渠快速路，双向八车道，无红绿灯，向西可快速抵达东四环大郊亭桥，向东可快速抵达城市副中心行政办公区。



商业配套方面，京贸国际公馆向南500米为永辉超市，周边3公里范围内还有物美超市、万达广场、领展国际购物中心等多个商业广场，为业主提供便捷的生活体验。

园林景观纵享蓝绿交织

园林景观是居住品质最直观的体现。在旭林控股的设计理念中，力求人与自然相结合始终贯穿其中。

京贸国际城采用简约立体的公建化设计搭配高级灰的立面色彩，将时尚简洁的材质进行统一化设计建造，使外立面更加精致细腻，叠加百米超大楼间距，使得建筑恢弘大气、修长挺拔、错落有序，为业主带来更充足的阳光和广阔的视野享受。既提升了建筑质感，更与运河商务区的城市品质遥相呼应。

该项目园林景观被规划为“一轴、一环、一网、三区”，利用藤木、乔木、灌木、草和竹林的种植手法，结合水、廊、亭、桥、路来搭配进行贯穿，达到一步一景、步步为景的效果，社区绿化覆盖率近60%。

“一轴”，即中央景观轴，是一条贯穿着社区东西方向的滨水大

道，同时也是区分车行和人行的一条主要景观轴线。为了不让它有一眼即逝的感觉，设计师专门采用了蜿蜒曲折的造型设计。

“一环”，为社区内环的林荫大道，以道路两侧的绿树植被作为景观的主要表现形式，树种根据不同季节进行穿插种植，让居民在每个季节都可以观赏到不同的美景，达到春天开花、夏季遮阴、秋天观果、冬天天常绿的效果。

“一网”则是景观水系网。社区的水系流淌于中央景观轴，也流淌于每栋楼的楼前与楼后，设计上更是以叠水、急流、慢流等多种形式的表现手法进行发挥，水面时宽时窄，时深时浅，动静结合之下，汇成蓝绿交织的园林美景。

京贸国际公馆项目整体为法式建筑，骑士蓝坡屋顶融入了八角窗、腰线等法式元素，显得宏伟大气。项目的园林景观沿袭了整体法式建筑风格的设计理念，绿化率42.04%，楼间距达到100米。超大的楼间距，既可以保证采光通风效果，又可以提供足够的空间打造园林景观。

从东入口进入小区，映入眼帘的就是第一个景观点——高山流水，假山上的瀑布落差和宽度均超过5米，气势恢宏、引人注目。

项目南侧是山谷林地景观区，旭林控股在此重点打造了蜿蜒曲折的林间散步空间。漫步于林下，脚下是起伏变化的林间小路，四周是花木繁盛的植物，头顶是从枝叶间洒下的阳光，给人心旷神怡的感觉。

此外，项目还打造了一处“水庭院”景观，设计理念参考法式宫廷园林里对水景的处理，水体采用标准的对称布局，美丽的花钵、灵动的喷泉分布其间，在炎炎夏季为社区居住者提供了一处纳凉散步的好去处。

在京贸国际城和京贸国际公馆，建筑品质、楼栋间距、园林规划、户型设计、通风采光等都清晰地呈现在业主眼前，“一手交钱、一手交房”，让业主“看得见”“摸得着”，对未来的居住环境有了清晰地了解，既省心又安心。

家，是美好生活的重要载体。寻找理想中的家，是一次漫长的旅程，一遍遍翻阅户型图，揣摩家的模样，一次次出入样板间，想象家的温馨。可是，再多的想象，也抵不过眼见为实的真实。

正是秉承着对美好生活的追求，旭林控股匠心筑造现房大盘京贸国际城和京贸国际公馆，让居住者能够“看得见”“摸得着”家的模样。广告

