

调整优化差别化住房信贷政策及下调存量首套房贷利率政策解读

8月31日晚间，中国人民银行、国家金融监管总局联合发布《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》，两项《通知》主要包含三项支持政策，即下调首付比例、降低二套房贷利率下限以及下调存量首套房贷利率。

《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》主要是针对首付比例和二套房贷利率的优化调整，印证了我们在8月对LPR报价的有关评论中提到的观点，即“8月5年期以上LPR报价按兵不动，很可能意味着后期‘调整优化房地产信贷政策’会单独出台具体措施，其中或包括更大力度实施首套房贷利率政策动态调整机制，以及下调二套房贷利率下限等”。

《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》明确，“对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于30%。”“首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，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点”。此次政策调整内容触及购房者关注的两大核心问题：一是购房门槛。首套房和二套房的最低首付比例双双下调，且已几乎下调至历史最低水平，凸显了政策对于刚需和改善型住房的支持力度。并且，该政策为全国范围统一执行，取消了限购城市和非限购城市之间的差异化管理；二是购房成本。政策调整前二套房的贷款利率为5年期以上LPR加60个基点，政策调整后为LPR加20个基点，这意味着本轮二套房贷利率下限下调幅度最高可达40个基点。我们认为，本轮政策调整力度很大，在全面降低各类城市购房门槛的同时，重点加大了对改善性住房需求的支持力度。

《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》与《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》同步出台。我们认为，降低存量首套住房贷款利率为新房贷款利率下调打开了政策空间，对于稳定楼市预期同样具有重要意义。

《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》明确，“自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定，但在贷款市场报价利率（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。”“自2023年9月25日起，存量首套住

房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请,协商变更合同约定的利率水平,变更后的贷款合同利率水平应符合本通知第二条的规定。”首套房贷是整体存量房贷的主要部分,约占90%左右,因此对首套住房贷款利率的调整对于存量房贷的影响举足轻重。根据通知规定,我们估计平均利率降幅会在50到60个基点上下。对于银行在利息方面的损失,将主要通过下调存款利率的方式部分弥补。

就存量住房贷款利率下调的影响而言,一方面可以节约购房者的利息支出,有利于扩大消费和投资;另一方面为新房贷款利率调降提供空间。存量房贷利率大幅高于新房贷款利率会引发大规模的“提前还贷潮”,因此存量房贷利率高悬在一定程度上直接制约了新发放房贷利率的下调空间。本次存量房贷利率的调降有效避免了集中提前还贷,弱化了存量房贷高悬与新房贷款利率下调之间的矛盾。

7月24日中央政治局会议明确提出“适时调整优化房地产政策”,两项《通知》的发布,正是对中央政治局会议部署的进一步落实。我们认为,两项《通知》的出台意味着四季度楼市有可能出现趋势性企稳向上过程,本轮房地产行业周期的上行拐点即将到来。与今年一季度的阶段性回暖不同,本轮政策内容触及购房者关心的两大核心问题——购房门槛和购房成本,对这两项内容的优化调整将显著带动刚需和改善型住房需求的释放并引导行业回归良性循环。当然,我们也看到,7、8月份楼市表现较弱,30大中城市日均商品房成交套数已滑落至3000套以下水平,而接下来的9、10月份是传统的销售旺季,楼市回暖存在明显的季节性因素影响。因此,想要准确判断本轮政策的效果,一方面要看接下来楼市反弹的强度;另一方面还需持续关注金九银十后楼市的上行趋势能否得以延续。

我们预期,各城会持续落实“因城施策用好政策工具箱”的政策要求。7月27日,住房和城乡建设部部长召开企业座谈会中提到“要继续巩固房地产市场企稳回升态势,大力支持刚性和改善性住房需求,进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款‘认房不用认贷’等政策措施”。8月30日,广州和深圳两个一线城市已宣布实施“认房不认贷”,意味着一线城市也逐渐放松购房相关要求。接下来,预期各地会在放松“限售限购”、放宽“认房不认贷”条件、购房税费减免、公积金贷款政策调整等方面入手,进一步优化调整购房政策。并且,预期会有更多的一二线城市加入放松购房政策的队伍中去,带动行业迎来趋势性回暖。