

# 最低首付款比例下调 房贷利率政策下限取消

## 首套和二套房贷最低首付款比例分别降至不低于15%和不低于25%

新华社北京5月17日电（记者吴雨、李廷霞）17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布通知，首套和二套房贷最低首付款比例分别降至不低于15%和不低于25%。中国人民银行还宣布，取消全国层面首套和二套房贷利率政策下限，并下调个人住房公积金贷款利率。

根据通知，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款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。

在2023年8月底，中国人民银行和国家金融监督管理总局统一了全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限，首套和二套房贷最

低首付款比例分别为不低于20%和不低于30%。在此基础上，此次调整有所下调。

同日，中国人民银行宣布，取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。中国人民银行各省级分行按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地

政府调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平（如有）。

中国人民银行强调，银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限（如有），结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。

中国人民银行还决定，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

## 住房城乡建设部：打好商品住房项目保交房攻坚战

新华社北京5月17日电（记者王优玲）住房城乡建设部副部长董建国17日在国务院政策例行吹风会上就保交房重点工作作了介绍。他表示，要打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险。按照市场化、法治化原则，分类处置在建已售未交付的商品住房项目，推动项目建设交付，切实保障购房人合法权益。

他表示，要进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，满足在建项目合理融资需求。

董建国说，推动消化存量商品住房。城市政府坚持“以需定购”，可以组织地方国有企业以合理价格收购一部分存量商品住房用作保障性住房。

他说，要妥善处置盘活存量土地。目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地，通过政府收回收购、市场流通转让、企业继续开发等方式妥善处置盘活，推动房地产企业缓解困难和降低债务，促进土地资源高效利用。

国务院新闻办公室于17日举行国务院政策例行吹风会，住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局介绍了切实做好保交房工作配套政策的有关情况。

## “保交房”怎么干？购房人权益如何保障？

住房承载着人们对家的向往，保交房涉及广大人民群众切身利益。17日召开的全国切实做好保交房工作视频会议提出“继续坚持因城施策，打好商品住房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作”。

商品住房项目保交房的攻坚战背景是什么？攻坚战怎么打？将有哪些配套政策？在当日下午举行的国务院政策例行吹风会上，住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局等四部门做了回应。

住房城乡建设部副部长董建国表示，当前，房地产市场供求关系发生了重大变化，房地产市场正处于调整过程当中，部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。如果已售出的住房项目烂尾，将严重损害购房人合法权益，影响房地产市场平稳健康发展。

2022年7月，中央政治局会议首次提出“保交楼、稳民生”。从“保交楼”到当下的“保交房”，一字之差，反映政策力度的加大。

“推动项目按时保质交付，让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子”“对穷尽手段仍然无法交房的，该走司法途径的要走司法途径，在司法处置中同样要把保护好购房人合法权益摆在首要位置”，董建国强调，要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点，按照市场化、法治化原则，分类处置在建已售未交付的商品住房项目，推动项目建设交付，切实保障购房人合法权益。

保交房攻坚战要打好，项目筹资是首要关卡。国家金融监督管理总局副局长肖远企表示“继续坚持因城施策，以城市为主体，以项目为中心，全力支持续建项目融资和竣工交付”。

今年1月，住房城乡建设部会同金融监管总局联合印发了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，指导各地建立城市房地产融资协调机制，提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”，向本行政区域内的商业银行推送，支持在建房地产项目融资和建设交付。当前，全国297个地级及以上城市已经建立了房地产融资协调机制。

这个机制如何在保交房工作中发挥牵头协调推进的积极作用？董建国强调，进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，满足在建项目合理融资需求。

肖远企说，城市协调机制主要是汇总辖内房地产项目情况，按照条件和标准审核“白名单”项目，对于暂时不符合条件与标准的项目，要督促有关各方加大整改力度，切实解决相应问题，使其符合“白名单”的项目条件和标准。

做好保交房工作，还要推动消化存量商品住房，妥善处置盘活存量土地。

中国人民银行副行长陶玲表示，设立3000亿元保障性住房再贷款。鼓励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，用作配建型或配租型保障性住房，预计将带动银行贷款6000亿元。

“这项政策是人民银行为支持构建房地产发展新模式出台的重要举措，有利于通过市场化方式实现多重目标。”陶玲说。

一是加快存量商品房去库存。地方国有企业在银行支持下，市场化参与收购已建成未出售商品房，可以推动商品房市场去库存。

二是加快保障性住房供给。收购后的商品房用作配建型或配租型保障性住房，能够更好地满足工薪收入群体的住房需求。

三是助力保交房和“白名单”机制。房地产企业出售已建成商品房后，回笼资金可用于在建项目续建，改善房企的资金状况。

在妥善处置盘活存量土地等方面，自然资源部副部长刘国洪说，准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施，支持地方政府从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地，帮助企业解困。

刘国洪说，明确支持地方政府以合理价格收回企业无力继续开发的闲置土地，或者收购司法以及破产拍卖中流拍的土地。这些土地收回、收购以后，用于建设保障性住房，还可以用于建设公共配套设施，改善周边住宅配套条件等。具体的政策中，有加大资金支持、给予税费支持、简化工作流程等多项支持措施。他强调，政策对地方明确了要求，收回、收购土地应当量力而行，统筹考虑项目收支平衡，不增加政府隐性债务风险。

（新华社北京5月17日电 记者王优玲 李廷霞）

# 央行拟设立3000亿元保障性住房再贷款

新华社北京5月17日电（记者吴雨）中国人民银行副行长陶玲17日介绍，中国人民银行拟设立3000亿元保障性住房再贷款，鼓励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，用作配建型或配租型保障性住房，预计带动银行贷款5000亿元。

陶玲在当日举行的国务院政策例行吹风会上介绍，保障性住房再贷款规模是3000亿元，利率1.75%，期限1年，可展期4次。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。中国人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款，银行

按照自主决策、风险自担原则发放贷款。

据介绍，所收购的商品房严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房，对不同所有制房地产企业一视同仁。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则，严格把握所收购商品房的户型和面积标准。

记者在吹风会上了解到，城市政府可根据当地保障性住房需求、商品房库存水平等因素，自主决定是否参与。由城市政府选定地方国有企业作为收购主体。该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间，收购后迅速配售或租赁。

陶玲介绍，该政策有利于推动存量商品房去库存，加快保障性住房供给，助力推进保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。近期，中国人民银行将出台正式文件，并统筹考虑政策衔接，把租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，在全国范围全面推广。

# 新一轮房地产金融政策组合拳影响几何

5月17日，新一轮支持房地产的金融举措出炉：明确取消全国层面房贷利率政策下限、下调房贷首付款比例和公积金贷款利率、拟设立保障性住房再贷款……此时挥出房地产金融政策组合拳出于哪些考量？政策“工具箱”上新又将带来哪些影响？



图为深圳华富村回迁安置房。新华社发

## 降低居民购房门槛 提振住房消费

中国人民银行、国家金融监督管理总局17日联合发布通知，首套和二套房贷最低首付款比例分别降至不低于15%和不低于25%。中国人民银行还宣布，取消全国层面首套和二套房贷利率政策下限，并下调个人住房公积金贷款利率。

“从首付款比例、房贷利率两个方面对住房金融政策进行调整，可适当降低居民住房消费门槛，同时减轻居民住房消费负担。”上海金融与发展实验室主任曾刚介绍，调整后，首套房首付款比例已达历史最低水平，二套房首付款比例也创下近年新低。

在业内人士看来，取消全国层面房贷利率政策下限，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，将推动住房贷款利率继续降低。

首套住房贷款利率政策动态调整机制落地以来，越来越多城市因城施策，下调或取消首套房贷利率下限。记者了解到，截至今年4月末，全国343个城市中已有67个取消了首套房贷利率下限。目前，除北上广深等少数一线城市外，大部分城市房贷利率下限已降至全国统一水平。

业内人士预计，此次政策调整后，将有更多城市取消房贷利率下限，个别保留当地下限的热点城市自主定价空间也会明显扩大。政策落地后，大多数城市房贷利率可能下降0.3个至0.4个百分点。按照100万元贷款、30年期限、等额本息还款方式测算，总利息支出可减少7万余元。

招联首席研究员董希淼说，此次住房金融政策调整力度较大，超出预期，传递出稳定房地产市场的明确信号，有助于稳定住房消费信心，提高居民住房消费的意愿和能力。

## 政策“工具箱”上新 支持盘活存量住房

盘活存量住房是化解房地产风险的关键。此次中国人民银行拟设立保障性住房再贷款，引起市场高度关注。

据介绍，拟设立的保障性住房再贷款，规模3000亿元，利率1.75%，期限1年，可展期4次。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。

中国人民银行副行长陶玲介绍，设立保障性住房再贷款，可鼓励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，用作配建型或配租型保障性住房。中国人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款，预计带动银行贷款5000亿元。

董希淼表示，中国人民银行按照贷款本金60%发放再贷款，而且再贷款资金是要偿还的，不是对企业的补贴，不等同于政府下场“无偿救助”。金融机构根据地方国企申请，自主决策发放贷款的条件，有了合格贷款后才能向中国人民银行申请再贷款。

记者了解到，中国人民银行明确提出，保障性住房再贷款不增加地方政府隐性债务。地方国有企业由城市政府选定，被选定的地方国企及所属集团不得为政府融资平台，收购资金通过租赁经营收入和未来售房收入回收。

记者前期调研了解到，郑州、南京、珠海等地国企已先行先试，通过直接收购、以旧换新等方式参与存量住房去库存，目前各地公布的计划收购住房已经超过1万套。

陶玲说，这项政策可以推动商品房市场去库存，加快保障性住房供给，助力推进保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。在再贷款政策支持下，房地产企业出售已建成商品房后，回笼资金可用于在建项目续建，改善房企的资金状况。

## 政策稳步衔接 推动房地产向新模式转变

从建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，到降低存量首套房贷利率，再到推出新一轮房地产金融政策组合拳……随着我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需求调整优化。

在业内人士看来，房地产金融政策一脉相承，新旧政策衔接稳步有序，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。

“这一轮政策调整力度较大，但没有改变一贯的政策取向。”中国民生银行首席经济学家温彬认为，尽管房贷利率限制基本放开，但首套和二套房首付比例仍有一定区别，首套房明显更低。另外，按照因城施策原则，预计个别热点城市暂时还将保留房贷利率下限。这些有助于平衡好房地产市场的当前稳定与长期发展，避免重走“靠房地产拉动经济”的老路。

4月30日召开的中共中央政治局会议提出，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

专家表示，此次优化调整房贷政策，是对中央政治局会议相关部署的贯彻落实和积极响应。中国人民银行选择此时发布相关政策，也有支持信贷平稳增长方面的考虑。未来房贷仍是银行的优质资产，一定程度上可以弥补贷款利率下降减少的利息收入，有利于稳定银行净息差。

曾刚认为，此次政策优化调整的过程中，多次强调市场化原则，这体现出金融管理部门市场化调节的清晰思路。随着我国经济内生动力不断增强，金融配置资源的能力不断优化，房地产领域也可更多交由市场机制调节，推动房地产企业向新发展模式加快转变。

（新华社北京5月17日电 记者 吴雨）