

# 与国家政策下限保持一致 明确存量首套房贷利率下限

## 我市两部门下发通知要求各商业银行加快制定操作细则 首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20%

本报9月5日讯 9月4日,中国人民银行青岛市分行、国家金融监督管理总局青岛监管局联合下发通知,要求各商业银行迅速抓好落实关于降低存量首套房贷款利率有关事项的通知,加快制定具体操作细则,做好组织实施。

通知明确,青岛市各阶段首套商业性个人住房贷款利率政策下限均和国家政策下限保持一致,具体而言:2019年10月7日以前,全市首套商业性个人住房贷款利率的下限为相应期限的贷款基准利率的0.7倍。2019年10月8日—2022年5月18日,全市首套商业性个人住房贷款利率的下限为相应期限贷款市场报价利率(LPR)。2022年5月19日至今,全市首套商业性个人住房贷款利率的下限为相应期限贷款市场报价利率(LPR)减20个基点。

通知要求各商业银行要高度重视降低存量首套房贷款利率工作,全国性商业银行驻青分支机构,要积极对接各自总行,结合青岛实际,完善操作流程,加强业务培训,提高服务水平,为借款人提供优质高效金融服务。各地方法人银行机构,要尽快向社会公众发布公告,积极回应群众关切,加快制定具体操作细则,做好组织实施,优化服务流程,及时响应借款人申请,尽可能采取便

捷措施,降低借款人操作成本。

此外,中国人民银行青岛市分行、国家金融监督管理总局青岛监管局还同时发布《关于调整优化我市差异化住房信贷政策的通知》,通知提出,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(即不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点),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。

各银行业金融机构应根据上述个人住房贷款最低首付款比例和利率下限,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首付款比例和利率水平。

上述差异化住房信贷政策自2023年9月1日起执行。商业银行在此日期前已接卷但尚未完成贷款合同签订的个人住房贷款业务,可按新政策执行。

(观海新闻/青报全媒体 记者 傅军)

# 一线城市全面执行新政,二手房成交翻倍、售楼处爆满,市场给予积极回应—— “认房不认贷”,楼市静待“一出好戏”

近期,国内多个城市优化楼市政策开始迈入实质阶段,因城施策促进刚性和改善性住房消费。随着一线城市全面执行“认房不认贷”,当地楼市也给予了积极回应,北京甚至出现了二手房成交翻倍、售楼处爆满现象。

## 一线城市全面执行新政

9月1日晚间,北京住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局联合发布通知,明确居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在北京市名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策。几乎与此同时,上海也发布了“认房不认贷”同样内容的通知。至此,广州、深圳、上海、北京四个一线城市,在8月30日至9月1日三天内,迅速官宣了“认房不认贷”政策。

所谓“认房不认贷”,是指不论购房家庭此前是否使用过商业贷款购房,有没有过贷款记录,只要在购买时家庭所有成员在所在城市均无住房,即可符合首套房的认定标准,可按首套房申请住房贷款。以居民家庭为例,“认房不认贷”后,置换房屋的成本将大大降低。按照之前的政策,诸多有切实需要卖掉现有住房购入更大房屋的家庭,因有过贷款记录,申请商业贷款时,只能视为二套房。执行“认房不认贷”的新政后,“卖一买一”家庭,将被视为首次置业。

新政落地后,有媒体记者探访发现,北京二手房市场迅速活跃起来,首个周末,无论是带看量还是成交量均较



李沧区居民楼盘。徐常青 摄

之前大幅增加。

事实上,“认房不认贷”早在7月底就被热议了一波。彼时,住建部部长倪虹在企业座谈会上说,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;继续做好保交楼工作,加快项目建设交付,切实保障人民群众的合法权益。

## 我市连出多个利好政策

据卓易数据统计,今年前7个月,青岛新建商品房共计成交74246套(不含退房),成交面积854.16万平方米,成交总金额1254.05亿元,成交套数和成

交面积分别同比上涨2.5%和1.3%,成交金额同比下降1.06%。从区域数据来看,青岛市场依旧分化,影响到整体成交数据也影响到房企的战略版图。前7个月去化较好的项目,要么占据核心位置、具有支撑性要素,要么是价格优惠力度较大。改善型产品的增配明显,中高端产品成为市场供应主力。

事实上,今年以来青岛在政策层面也给出了诸多“利好”:7月18日,青岛市两部门联合发布《关于调整市级统筹人才住房日常申请工作有关问题的通知》,对市级统筹人才住房日常申请条件、审核时限及选房方式予以调整。通知放宽了申请条件,在符合限购条件下,本人及配偶在青岛持有不多于1套商品住房且未享受过本市住房优惠政策的人才,可报名申请市级统筹产权型人才住房。7

月21日,青岛市住房公积金管理中心发布通知,放宽部分住房公积金提取条件。8月3日,青岛市住房公积金管理中心发布通知,将在推行存量房单纯住房公积金贷款“带押过户”业务的基础上,进一步拓宽业务办理范围,开通住房公积金组合贷款“带押过户”。

## 有利于提振市场信心

“认房不认贷”对改善市场有何影响?贝壳研究院专家认为,“认房不认贷”政策实施之后,一方面使刚需和改善群体循环起来,改善性群体将原有住房挂牌出售,增加刚需房源供给,满足刚需入市需求,实现刚需和改善群体的良性循环;另一方面,改善群体卖掉二手房后购买新房,促进二手房和新房的良性循环,进一步改善新房市场销售,房企回款加快,拿地投资信心提高,土地市场得以修复,最终实现房地产市场和行业的良性循环。但即使调控政策有所放松,市场也不可能马上进入量价齐升的通道,因此对于近期需要处置物业的业主,如想顺利出售,其定价仍需有一定的竞争力。

青岛链家商圈经理赵加强表示,青岛目前执行的政策是,限购区域内“认房认贷”,非限购区域内,购买首套房和二套房认贷不认房,购买三套房认贷认房。目前部分城市执行的“认房不认贷”政策,对于其他城市有房贷,但是本市无房,想在本市置业的人群来说,有机会享受首套贷款的利率及首付利好,节省一定的购房成本,减缓还贷压力。目前,“认房不认贷”政策还未在青岛落地。

观海新闻/青島晚報/掌上青島 记者 徐美中 实习生 柳琪