

# 楼市新政十天，“一省一策”加速落地

## 13个省市全面跟进，北上广深还要多久？

从调整首付比例到公积金、商业贷款利率，中国央行与国家金融监管总局5月17日为房地产市场拿出了金融政策大礼包。十天来，各地密集跟进楼市新政，“一省一策”的政策执行方式在加快落地，而重点城市仍在观望之中。

### 13地落实“一省一策”

楼市新政公布后，公积金贷款率先迎来一波调整，随后降低首付比例、取消房贷利率下限的大潮袭来。

武汉最快作出反应，于5月20日率先执行新政。随后西安、昆明等多城的银行也确认跟进实施。

作为楼市新政发布后全国首个下调房贷利率下限的城市，武汉还是首个落实下调首套房和二套房首付比例的城市。目前，武汉的公积金贷款、商贷利率、最低首付比例都处于历史最低，对住房消费的促进作用正在体现。

数据显示，5月16日至22日，武汉市商品住房成交1784套，日均254套，较4月日均166套的成交水平涨幅53%。

5月22日晚，湖北发布了本轮首个省级层面的楼市新政，提出了在全省范围内，住房首套最低首付15%，二套不低于25%，同时取消个人住房贷款利率政策下限，继续引导贷款利率下调。

与过去楼市政策调整稍有区别的地方在于，本轮政策的实施，更多地区采用了“一省一策”的方式加速落地。

据统计，目前已有13个省市全面跟进降低了首付比例和取消利率下限的政策，包括湖北、云南、山西、甘肃、河北、陕西、宁夏、广西、重庆、福建、海南、山西、吉林。

值得注意的是，除广州和深圳外，广东省内的19个地市也都执行了上述两个政策。此外，尽管有些地方并未拿出省级层面的政策调整，但省内的重点城市已经执行新政，例如河南郑州、安徽合肥、山东济南、湖南长沙、江西南昌等。

中原地产首席分析师张大伟表示，此番央行调整的是全国性首付政策下限。各地可按因城施策原则，在全国性下限的基础上自行确定本地区首付比例。从目前情况看，预计全国多数地方不会另行加码。

### 北上广深仍在观望

北上广深四大一线城市，以及杭州、南京、天津、成都等房价较高的城市，目前都还未执行首付比例下降和取消房贷利率下限。

尤其是5月24日，广东对省内的佛山、惠州、东莞、中山等19个城市进行房贷政策调整，首套房首付比例调整为不低于15%，二套房首付比例调整为不低于25%，并且取消利率下限，而这19个城市并未包括省内两个一线城市，即广州和深圳。

一线城市何时会跟进楼市新政呢？

看广东省内情况，广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，作为一线城市，广州、深圳是否把首付比例进一步下调，要看其他城市落地以后，市场需求端能否有所起色。同时，要继续观察国家释放利好后，这两个城市的楼市能否在房贷政策不变的情况

下被推动起来。

有媒体报道，在广州已有头部房企在个别项目宣传时强调“15%首付上车”的政策。“银行能接，我们就这样卖。”一位房企内部人士表示，目前会接受只付15%首付的客户认购，但最后如果银行按揭申请不下来，只能让客户退订或者补齐首付。

从北京楼市整体情况来看，5月以来看房人数和签约量较前期都有较为明显的提升，特别是五环外区域的增长幅度要明显高于五环内区域。截至5月20日，北京最大中介机构的二手住房签约量较上月同期增长近26%，其中五环外区域成交量增长近33%。

业内人士表示，目前北京除了放宽五环外限购措施外，也仅降低了住房公积金利率，其他政策还要看后续进一步细则的规定。从目前看，对市场的拉动作用有限，后续反应仍需继续观察。

### 稳楼市还有哪些工具？

这一轮地产优化政策和之前相比，力度如何？

上一轮中国房地产调控宽松政策密集出台，还是在2014年到2016年间。

“我们将两轮地产优化政策进行对比。总体来看，两轮政策都旨在通过降低购房成本、增加资金投入来提振房地产市场，但具体的措施和力度有所区别，反映了市场环境和调控目标的变化。”海通证券首席经济学家、研究所所长荀玉根说。

他认为，综合来看，本轮地产优化政策更加稳健，更适应当前“房地产市场供求关系发生重大变化”的背景，重新审视、调整在市场长期过热阶段出台的限制性政策，在满足居民刚性和改善性住房需求的同时防范风险和投机行为。

新政出台后，稳楼市还有哪些工具？

国金证券首席经济学家赵伟提出，以2008年、2015年两轮稳地产时期为鉴，居民购房政策支持中，首付比、房贷利率已降至历史最低，后续稳地产政策重点跟踪财税端。

具体看，购房税费减免方面，本轮稳地产针对住房换购者推出满足一定条件予以个人所得税退税优惠，而对于购房税费优惠、个税住房贷款专项抵扣等政策尚未有较大调整，可能是成为后续稳地产储备政策。同时，地方收储项目或需“准财政”等加大支持才可大规模推广，需中央财政贴息或折价收购等才可维持项目自平衡。

长江证券首席经济学家伍文称，展望未来，地产新政能缓解非线性调整的预期。房贷利率下限取消、首付比例调降也能促进商品房销售降幅收窄。但其对投资拉动作用短期难见，基建等实物工作量也明显滞后。不过，外需向好等变化有助于二三季度名义GDP边际回升，但弹性温和。 据中新社



唐冶某改善楼盘近来吸引了不少看房者。

5月17日，房贷新政“三箭齐发”，政策力度之大超出市场预期，引起广泛关注。新政对于济南楼市有何影响？当下市场又呈现什么特点？近日记者走访多个楼盘调查发现，济南改善性购房需求增长明显，楼盘分化也进一步加剧，有效供应品质持续提升之下，高端改善产品在未来市场占比会继续增加。

文/片 慕鹏 高茹 靳文博 济南报道

### “三箭齐发”提振信心 部分楼盘看房客流回升

5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局连发3个重磅政策。主要内容包括：首套住房贷款首付比例调整为最低15%，二套房调整至25%；取消全国性的住房贷款利率政策下限；降低住房公积金贷款利率25个基点。这次“517楼市新政”让贷款成本下降，购房门槛也降低，被称为楼市已经迎来了史无前例的“最宽松”政策。

在张马片区一楼盘营销中心，相关工作人员表示新政对项目的客流还是有带动作用的，“上周末的来访比之前增加了20%。除了销售顾问自己拓客邀请的，没有预约就自己来的客户也比之前多了不少。”工作人员解释到，多数看房者比较关心的还是新政实施后，自己能得到哪些之前没有的优惠，但因新政而立马促动成交的数据还没有表现出来。

刚在唐冶围子山选定新房的黄女士告诉记者，自己选房成功后即赶上了楼市政策红利。如果纯商业贷款可以享受15%的首付，如果“组合贷”首付需20%。按照总价365万的房子，贷款292万计算，利率从3.75%降至3.55%后，贷款30年每月比预计要少还330元。“如果按照新执行的利率全部算下来，总利息节省将近12万，还是很不错的。”

并非所有的楼盘都感觉到了新政暖意，某央企营销负责人告诉记者，公司有两个项目，位于东部的楼盘在新政利好下到访量确实有所增加，但位于济南西北部的楼盘项目，来访并没有多大变化，甚至连来电咨询也没有增加。

“房贷新政最直接的影响就是降低了购房成本，缓解了还贷压力。目前看来，不排除济南的房贷利率下限继续调整，下一步，首套房房贷利率很有可能突破3.5%。”济南市房地产业协会执行副会长李刚表示。

## 房贷新政“三箭齐发”对济南楼市影响几何？

## 改善需求有显著增长 购房客群进一步分化

### 改善需求增长显著 刚需更多进入二手房市场

据济南房地产业协会公布数据显示，1-4月济南新建商品房销售面积404.4万平方米，其中住宅成交1.54万套，成交面积201万平方米；二手住宅成交套数与面积均超过新房市场，达到1.93万套、201.76万平方米。

从上半年前四个月的成交数据来看，济南东部扛供应和成交大旗，主要集中在科技城片区、长岭山片区、雪山片区、张马片区、银丰玖玺城、保利珑誉、中海雪山境、雪山万科城、龙湖御湖境等楼盘成交显著，在济南楼盘销售排行榜上排名靠前。

“当下，济南楼市表现出来的改善需求比较旺盛”，李刚告诉记者，4月份济南新房日均成交量105套，二手房日均成交量超过新房一倍以上，达到224套，显示出二手房市场的强劲势头。“济南新房和二手房市场的购房人群正在进一步分化，改善型需求的购房者更倾向于选择新房市场，而刚需和首改购房者则更多地进入二手房市场。”

这在济南近期楼盘开盘“成绩单”上也得到了印证。5月16日，唐冶片区保利鹤华赋首开推出三栋洋房，户型面积包括165㎡和185㎡，吸引了大批高端改善购房者前来选购，该项目最终以21500元/㎡-24500元/㎡的开盘均价实现了3亿元的销售额。在科技城片区，一楼盘置业顾问表示，对比来看当下140-170平方米的户型产品去化速度较快，每月成交销售也都保持在50套以上。

“济南的商品房市场最近几年主要是靠改善产品细分市场支撑，未来可以说是改善产品不断扩大的市场。济南楼市下一步新房供应端也会整体向高端改善集中，有效供应的品质持续提升，价格保持相对平稳。”合富辉煌山东公司副总经理、壹合产业发展研究院院长许传明许传明表示。