

# 不分首套二套，个人房贷最低首付15%

## 山东出台19条措施，促进房地产市场止跌回稳

文/片 记者 王皇  
济南报道

**支持购房者：  
首付降至15%  
本月内调降存量房贷利率**

《通知》发布的19条措施中，有4条直接惠及购房者：即统一个人住房贷款最低首付比例；降低存量个人住房贷款利率；优化新发放个人住房贷款服务；全力支持完成保交房攻坚战任务。

全省各市不再区分首套、二套房，最低首付比例从首套房15%、二套房25%统一为15%，自2024年10月1日起，发放商业性个人住房贷款按照最低15%执行，具体首付比例由商业银行根据客户风险状况和意愿，与客户协商确定。“这一政策有利于进一步降低居民购房贷款门槛，满足更多刚性和改善性住房贷款客户需求。”中国人民银行山东省分行一级巡视员董龙训说。

对购房者关心的存量房贷利率何时调降问题，《通知》明确2024年10月份统一对存量房贷（包括首套、二套及以上）利率实施批量调整，对于LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于-30BP。完善商业性个人住房贷款利率定价机制，促进降低存量房贷利率。

董龙训表示，分行将加强政策指导，组织全省商业银行于2024年10月31日前，统一对包括首套、二套及以上的存量房贷利率实施批量调整，预计平均降幅在0.5个百分点左右。目前，山东省存量个人住房贷款利率为4.08%，此次调降后，预计在3.55%左右，全省将每年减少家庭利息支出约129亿元，有利于降低购房者利息负担，促进带动居民消费和投资。各商业银行将于10月12日发布批量调整细则，统一调降存量房贷利率，尽可能为借款人提供便利。绝大多数借款人可通过网上银行、手机银行等渠道“一键式操作”，无需到银行网点办理，具体可及时关注

10月10日，记者从山东省住房和城乡建设厅举行的新闻通气会了解到，中国人民银行山东省分行、中共山东省委金融委员会办公室、国家金融监督管理总局山东监管局、国家金融监督管理总局青岛监管局、山东省住房和城乡建设厅、中国证券监督管理委员会山东监管局、中国证券监督管理委员会青岛监管局等7部门联合印发《关于落实金融支持政策促进全省房地产市场止跌回稳的通知》（以下简称《通知》），推出统一个人住房贷款最低首付比例至15%，组织商业银行10月份统一降低存量个人住房贷款利率等19条具体贯彻落实措施，促进全省房地产市场止跌回稳。



刚刚过去的国庆假期，我省不少售楼处到访大幅增加。

记者手记

## 力度大创新实 政策发布与解读同步推进

记者 王皇 济南报道

近期，围绕支持房地产市场止跌回稳，中国人民银行会同金融监管总局出台了一系列金融支持政策，更好支持满足城乡居民刚性和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

在通气会现场，中国人民银行山东省分行一级巡视员董龙训将此次一揽子金融支持政策的特点概括为覆盖全，既有支持房地产企业的供给端政策，也有支持居民购房的需求端政策；力度大，显著降低存量房贷利率和提高央行发放保障性住房再贷款比例；创新实，如统一首套房和二套房首付比例，研究支持企业市场化收购房企土地等新突破。此次发布的19条政策则是我省对一揽子金融政策的落实。

在推进政策落地落实上，山东行动迅速。9月29日，中国人民银行、国家金融监督管理总局下发了《关于优化个人住房贷款最低首付比例政策的通知》后，在此次7部门联合发文之前，10月1日国庆假期伊始，山东的个人住房商业贷款首付比例已统一降至15%。

此外，此次政策发布与解读几乎同步推进。19条金融支持政策同步全文在山东省住房和城乡建设厅的官方公众号发出。记者注意到，此次推出的政策为专业性很强的金融支持政策，山东省住房和城乡建设厅召开的此次通气会上，相关发布人逐条向在场记者讲解了政策的来龙去脉，前后变化，落实进度，惠及群体。政策解读更加贴心，也将让更多受益群众、房地产企业弄懂用好政策。

承贷银行官方平台发布的信息。

此外，《通知》还明确，取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。商业性个人住房贷款借款人自主选择固定利率或浮动利率作为定价方式，与金融机构协商约定重定价周期，更好满足刚性和改善性住房需求。

根据中国人民银行〔2024〕第11号公告，对于新签订的个人住房贷款合同，自11月1日起，可由借贷双方自主协商重定价周期，重定价周期更为灵活，由原来的只能按年优化为可以按年、按半年或按季度确定重定价周期。

据悉，今年5月山东已取消全省首套住房和二套住房个人住房贷款利率政策下限。董龙训表示，8月份新发放个人住房贷款加权平均利率达到历史最低水平，在政策利率下行引导下，预计10月份以后新发放个人住房贷款利率还将持续下降，进一步降低居民购房成本。

**支持房地产行业融资：  
扩大房地产  
“白名单”机制覆盖范围**

通气会现场，山东省住房和城乡建设厅党组成员、副厅长、一级巡视员周善东介绍，此次《通知》是7部门共同梳理研究金融政策落实过程中的痛点、堵点、卡点，结合我省实际，坚持问题导向推出。19条举措中，11条面向供应端，即延长两项房地产金融政策文件期限；支持有条件的企业市场化收购房企土地；优化保障性住房再贷款政策；扩大房地产“白名单”机制覆盖范围；加大问题项目修复推送“白名单”力度；提高“白名单”项目贷款审批和发放效率；支持开展并购贷款业务；加大“三大工程”政策推进力度；提高其他房地产金融政策支持效能；用好降准释放资金支持有效融资需求；用足交易所债券政策支持房地产企业融资。

国家金融监督管理总局山东监管局副局长高旺东解读政策时表示，将推动协调机制“扩围增效”，扩大“白名单”覆盖范围，确保合规房地产项

目“应进尽进”。建立完善工作机制，健全全口径监测制度。指导金融机构建立完善绿色通道，及时按项目进度发放贷款，满足项目合理融资需求。对“白名单”中的保交房攻坚战项目，指导相关银行机构主动做好与房地产企业、城市协调机制的对接沟通，逐项目打开分析，掌握真实融资情况，推动解决存在的问题。

**保障政策落实：  
强化住房类资金  
奖惩激励导向作用**

周善东介绍，《通知》还明确了4条保障性措施，即完善落实银行机构尽职免责制度；保障金融机构债权安全；强化住房类资金奖惩激励导向作用；加强金融支持政策措施督导落实。

《通知》明确完善落实银行机构尽职免责制度，指导银行机构结合本行实际，制定尽职免责具体实施细则，细化正负面清单和执行标准。

《通知》还要求各省市房地产融资协调机制相关成员单位要优化业务受委托银行考核办法，对支持“白名单”项目融资的银行，在住房公积金、住宅维修资金、商品房预售资金等存放和银行考核赋分上加大权重，引导受委托银行主动配合房地产开发融资、保交房等重点工作。要对工作不积极的银行实行负面惩戒，对考核排名靠后的银行按照考核管理办法，缩减各类资金存放规模；对落实上级部署不力、支持房地产融资滞后的，要在业务承办银行招标委托中予以剔除，对情况严重的相关部门（单位）要依法依规约谈。



扫码看专题

编辑：武俊 组版：侯波

### 结婚启事

2024年10月11日星期五 农历甲辰年九月初九

**新郎 李保进 新娘 刘益霞**  
于公历2024年10月11日正式结为夫妇，愿修百年之好，共赴白头之约。特此登报，敬告亲友，亦作留念。

喜结良缘 同喜同贺

### 结婚启事

2024年10月11日星期五 农历甲辰年九月初九

**新郎 郭志超 新娘 单宁**  
于公历2024年10月11日正式结为夫妇。特此登报，敬告亲友，亦作留念。

喜结良缘 同喜同贺

订版电话：0531-85196204 85196199

# 爆甜猕猴桃

原生态种植，软糯香甜耐储存

**尝鲜装**  
¥26/3斤

扫码查看