

各地 降首付 政策频现见光死

记者 周静

近日，“宝鸡‘降首付’政策发布未滿12小时被撤”成了楼市一大热门信息。而之前各地“降首付”政策也频现见光死。这是一种试探？还是一种信号？

记者从甬上各商业银行了解到，目前房贷首付最低仍为3成，并未较之前有所变化。不过，房贷利率方面，有个别银行出现明显下调。

“降首付”政策频现“一日游”

记者发现一个蛮有意思的事情，近期不断有关于“降首付”的报道出来，但不久以后又被否认或者撤下。

最近的是宝鸡发文酝酿“降首付”。宝鸡市人民政府网站3月12日公布《宝鸡市住建行业坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战稳企业稳民生稳发展若干措施》（下称《措施》），涉及税务减免、信贷支持、调整公积金贷款额度、减半收取公租房住房租金等多项惠民政策。其中最引人关注的是，《措施》的第12条明确提到，各银行要积极争取降低首套住房贷款首付比例政策，公积金贷款最高额度由40万元提高至50万元。

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，《措施》明确提出降低首付具有非常强的导向意义。

但是该文件发布未滿12个小时就被撤下。

记者留意到，LPR最新报价出来后，不断有下调首付的说法出现。

2月21日，河南省驻马店市发布《关于进一步规范促进房地产业平稳健康发展的意见》（简称《意见》），率先降低了公积金贷款购买首套房的首付比例。但不久后，据河南省人民政府网站消息，省政府约谈了驻马店市人民政府主要负责同志，强调坚持“房住不炒”，落实主体责任。

3月10日，网传湖州银行下调个人首套房及二套房最低首付比例，其中首套房由最低30%下调至最低20%，二套房由最低40%下调至最低30%。

当晚，湖州银行就发布公告辟谣：“近期我行个人住房信贷政策没有调整和改变，我们将坚持‘房子是用来住的、不是用来炒的’定位，支持居民合理住房贷款需求，坚决维护房地产市场平稳健康发展。”

再后来，工行绍兴分行、建行深圳分行等首付比例也纷纷“被下调”。不过，上述2家银行对此均予以了否认。

到目前为止，只有浙商银行提出的降低首付没有见光死。浙商此前表示对非“限购”城市，各分支机构可根据当地“限购”“限贷”和监管政策情况，将非“限购”城市居民家庭首次购买个人住房的首付贷款比例从原来的3成调降至2成。不过，一是要非限购城市；二是首次购房显然比首套房的涉及面更狭窄。

那么，为何一些城市政策力度较大被叫停，仍有类似的试探政策出台？

业内人士表示，主要原因是一城一策之下，一些地方的土地财政，包括经济稳定发展面临较大下行压力。传出“降首付比例”消息的多数是三四线城市和当地的银行分行。

尽管如此，各地出台的政策还是在“房住不炒”的框架下，保持房地产市场平稳发展。

预计未来的一段时间里，各地将体现张弛有度的调性，但不管政策怎么微调，稳定仍然是首要任务。

宁波一银行加点突降10个BP

3月初，鄞州银行将首套房贷利率的加点幅度下降了10个BP，而其二套房贷的加点幅度也作了调整，下降了30个BP。

当下的房贷利率是由LPR+银行加点的模式构成的。所以，LPR和加点幅度直接决定了房贷的价格。

2月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的数据显示：2月份1年期LPR为4.05%，前期为4.15%；5年期以上LPR为4.75%，前期为4.8%。1年期和5年期以上两个品种分别下调10BP与5BP。而LPR作为贷款基准利率，其他贷款利率可在此基础上加减点生成，尤其是5年以上的报价，对房贷影响颇大。这轮报价出来之后，宁波大部分银行没有变动加点幅度，只有个别银行将加点幅度上调了5个点，使得该行的房贷利率水平在新的LPR出来前后维持不变。

记者留意到，经过最近这次下调，鄞州银行的房贷利率为：首套房加80个点，二套房加110个点。对比调整前，首套房的加点是直接下降了10个BP，二套房下降了30个BP。应该说，在调整之前，该行的利率水平稍比平均水平高些。

记者比较了一下目前甬上一些商业银行的房贷利率报价，发现在目前的报价中，首套房较LPR加80个点的占绝大多数，加点后，实际利率为5.55%，相当于原先的基准利率上浮13.265%。而二套房的加点则有些分化趋势，少的只加60个点，而高的则加135个点。

最近一轮LPR报价出来之后，由于大部分银行对加点幅度按兵不动，宁波市场上的实际房贷利率水平出现下降。

鄞州银行此举是否会引发效仿，造成其他银行跟进降点？

“目前为止，我们还没接到银行关于调首付的通知，而加点幅度方面，只接到鄞州银行下降的通知，还没有其他银行跟进调整。”一家大型中介相关负责人告诉记者。

“最近一次LPR的报价下调之后，银行加点幅度不调的话，房贷利率的实际水平也已经出现了下降。”业内人士告诉记者，目前，银行可贷资金的额度比较充足，而降准政策的出台更为各类贷款的发放提供了基础条件。客观上说，商业银行在各类贷款中更偏好房地产业务，所以，一旦相关政策有所松动，贷款额度增加和利率下调也是正常之举。

3月13日下午，人民银行发布公告，决定于3月16日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点。此外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。以上定向降准释放长期资金5500亿元。

人民银行在公告中表示，此次降准的目的之一是“降低社会融资实际成本”。

