

史上最低首付比例、全国房贷利率下限放开、公积金贷款利率下调，5月17日，央行连发三条房地产金融新政，专家表示，这是历史级的购房提振政策，对后续各地公积金贷款需求释放、自住型购房成本的降低，以及住房消费信心提振等具有一定的积极作用。受此消息提振，当天下午A股房地产板块快速拉升。

现代快报/现代+记者  
杨晓冬 谢茜茜 吴玉珊 赵丹丹



楼市迎来重磅利好 现代快报/现代+记者 赵杰 摄

# ●取消商贷利率下限 ●首付比例下调至15% ●公积金贷款利率下调 三连发！楼市40年最宽松提振政策出台

## 新政1 取消商贷利率下限，银行决定最低利率

央行新政明确：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。这意味着什么？易居研究院研究总监严跃进表示，此次政策明确取消房贷利率下限，意义重大。对于购房的房贷或按揭贷款，新政前有一个最低利率要求，但现在这个利率下限取消了，意味着银行决定最低房贷利率。这也是房贷利率市场化重要体现。

严跃进表示，这次政策和过去其他城市的政策区别是，过去是城市自己根据房价指数和一城一策的导向做差别化政策，但是现在实际上是全国统一布局，所以是一次非常深入和系统的政策，对于全国

房贷利率的持续下调、降低购房成本、明确市场预期、激活市场活力等都有积极的作用。

现代快报记者注意到，自2023年中国人民银行、原银保监会发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》后，据不完全统计，岳阳、济宁、青岛、福州、烟台、赣州、九江、南昌、新余、汕尾、潮州等多个城市自今年4月起阶段性取消首套房房贷利率下限，多个城市下调了首套房房贷利率。南京是否会取消首套住房和二套住房商业贷款利率下限，相关银行人士表示，要等相关政策文件实施落地。

## 新政2 首付比例下调至15%，历史最低

此次新政还明确，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%，二套房最低首付款比例调整为不低于25%。“过去全国购房首付比例最低为20%，此次房贷首付比例历史性地做了下调，即降低至15%。这是历史上的最低首付比例。”严跃进表示，和过去的限购放松、认房不认贷相比，首付比例的下调，其能级远远超过之前的政策，说明国

家层面对于去库存和支持合理住房消费需求高度重视，其对于房贷方面的拉动、刚需和改善型住房的快速释放，以及规模性释放等都具有非常重要的意义。

记者了解到，南京之前按揭贷款政策：主城四区（鼓楼、建邺、玄武、秦淮）首套首付比例为25%，二套为35%；其他区域首套首付比例为20%，二套30%。如果调整到首套首付15%，购房者将少掏5%~10%的首付款。

## 新政3 公积金贷款利率下调，能省多少钱

此次央行还决定，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%。

现代快报记者了解到，目前，南京职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，贷款利率5年期以下（含5年）为2.6%；5年期以上为3.1%。购买第二套普通自住房的，贷款利率5年期以下（含5年）为3.025%；5年期以上为3.575%。那随着公积金贷款利率的调整，市民使用公积金贷款将节省多少钱呢？

以个人最高贷款额度50万元、30年贷款期限为例，市民购买首套房的公积金贷款利率从3.1%下调至2.85%，以等额本息的还款方式，该市民将节省2万多元的利息。

“正好要买房，公积金贷款、商贷的利率都下调了。”南京市民小李告诉记者，他和女朋友将于10月结婚，最近正在看房。5月16日，南京首套房商贷利率降为3.45%，如今公积金贷款利率也下调了，对于刚需购房者来讲，这无疑是个重磅好消息。

记者咨询南京住房公积金管理中心，工作人员表示，将会按照央行出台文件执行，后续南京住房公积金管理中心官网上将会发布相关细则。

## 市场反应

### “一揽子”新政发布后，地产股涨停

重磅新政后，A股房地产板块午后再度爆发。截至收盘，房地产板块涨幅超7%，万科、我爱我家、金地集团、保利发展等20余只地产股涨停。

购房者：“心动”了，期待新政尽快落地

“最近密集出台了这么多的政策，搞得我挺心动的。”95后小梁告诉记者，她家的房子是两室，随着孩子的出生，家里老人前来帮忙，现在一家5口，有点挤了。“2023年年底我就在考虑换房子，但又觉得房价不太稳定，就想等等。”小梁说，央行这次“三连发”，对于刚需购房者确实是利好消息。“以前我打算看90平方米的房子，现在就可以考虑100平方米左右的了，算下来每个月还贷的金额也没多多少。”

90后的小张大学毕业后在南京工作，她告诉记者，去年一年她都在看房，但一直犹豫。“现在算算，首付可以少出点，公积金贷款也能少还点，最近准备再去看看房子。”

也有购房者表示期待，会不会接下来还有更重磅的楼市新政出台呢。

销售：已按新政执行，或会促动一些刚需快速下手

当天记者询问了一些楼盘的销售，有人员表示，他们已经开始执行新政，并给客户发去信息，比如首套首付款可按15%来操作。

栖霞建设某项目销售人员表示，近期一系列房地产政策持续加码，对楼市起到了刺激性作用，“有购房需求的，可以尽快出手”。她坦言，目前市场反应速度没那么快，但购房者心态已经发生变化，“以前持观望态度者居多，现在在各种政策影响下，购房人看房热情也高了起来。”

“央行‘三连发’后，已经有一些客户来咨询政策落地情况了。”南京一家中介的王先生告

## 政策吹风

### 一系列重大政策举措为保交房做足“文章”

5月17日16时，国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会，多部门介绍切实做好保交房工作配套政策有关情况，部署了一系列重大政策举措。包括——

将出台工作方案保交房；“白名单”项目“应贷尽贷”

住房城乡建设部副部长董建国表示，住房城乡建设部会同金融监管总局等部门将出台城市商品房项目保交房攻坚战工作方案，工作方案重点把握三个方面的要求：

第一，要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点，坚持市场化、法治化原则。

第二，要充分用好城市房地产融资协调机制，将项目纳入“白名单”给予融资支持，符合“白名单”的项目要“应贷尽贷”。

第三，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任。

设立3000亿元保障性住房再贷款

中国人民银行副行长陶玲表示，人民银行将设立保障性住房再贷款。保障性住房再贷款规模为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。人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款，可带动银行贷款5000亿元。设立保障性住房再贷款的目的为鼓励引导金融机构支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。

严格依法处置闲置土地，支持地方以合理价格收回土地

自然资源部副部长刘国洪表示，准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施，支持地方政府按照“以需定购”原则，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。同时，促进土地节约集约利用，防范化解风险，助力房地产高质量发展。据央视