

房贷降息下的众生相

2023年，房贷优惠政策如雨后春笋般不断冒尖，从“认房不认贷”政策出台、存量首套房贷利率下调，到年底银行房企密集座谈、京沪两地优惠加码，每一个举措都牵动着无数购房者和银行从业者的心。



图虫创意

记者 李若茜

2023年，对无锡的上班族小艾来说是一种松绑，房贷利率下调为她免去了50多万元的利息，纠结却随之而来；对于有购房刚需的小斯来说，则是“极速”买下心仪的房子，踏上“龟速”还贷之路的第一年；“新上海人”小王历经一

年多的波折，终于在年底前认筹了一间市郊的新房……

年终岁末，《国际金融报》记者采访了多位购房者、房产中介人士、银行从业者和专家，聊一聊身处不同房贷政策、购房阶段与不同行业环境下，他们眼中的房贷政策和市场冷暖。

1 受益者：理财或提前还贷

小艾（化名）今年30岁出头，是一名家住江苏无锡的上班族，和许多“上有老、下有小”的中青年一样，还贷是她未来30年里一笔巨大、稳定、可预期的开销。

第一次接受《国际金融报》记者采访时，小艾刚刚享受到存量首套房贷利率下调带来的快乐，兴奋之情溢于言表。由于房贷利率从5.9%直降至4.3%，她可以节省53.06万元的利息，月供可以少还1473.98元。

省下来的钱打算怎么用？彼时，小艾兴冲冲地告诉记者，她准备凑一凑钱，趁着刚“满月”的“认房不认贷”政策，在更好的地段置换一套房产，只是苦于没有合适的选择。两个多月过去了，小艾的想法又有了新的转变。

“理财现在是有风险的，我不太敢轻易下手。”小艾对记者坦言，“之前想要置换房产，其实也是想住得更好一些，但目前房价的走势还不是很好。所以，我打算提前还掉一部分贷款。”

“目前我每个月要还7335.26元，如果可以提前还掉50万元的贷款本金，之后的月供就可以降到4890.17元，如果提前还80万元，每个月就只用还3423.12元。”小艾给记者算了一笔账，数目可观，但她仍然很纠结，“一边还没确定好提前还多少，一边又觉得是不是该将手头的现金存起来，以备不时之需。”

前几天，她给银行客户经理打电话咨询该不该提前还贷，客户经理答复道，如果还款时间已满半年，可以直接在手机银行上申请，当月就可以还，但每年只能申请一次。其他情况需要线下预约，还要看预约时候的情况。

某国有银行的个贷客户经理和记者聊起近两年来的工作感受，“这两年来，人们的认知和风险防范意识有了很

大的变化，房子不再是灵活变现的优质资产，也不再是抵债时最快的流动性资产。今年，很多人经历了降薪、失业等情况，对自己的收入预期大大降低，对于承担房贷月供中大额的利息支出更是望而却步，甚至有人不惜放弃房价款5%的定金作为违约成本放弃购房。”

“去年下半年至今年年初，出现了一波提前还款潮。当时，上海多家中小商业银行宣布住房贷款提前还款需要提前3个月申请，额度也仅有20万元以内，当年内只能预约1次，各大商业银行在去年国庆节后纷纷效仿。于是出现了很多贷款中介，诱导客户结清原先的住房按揭抵押贷款，再借年底前部分中小商业银行急于拉动贷款规模增长，宣传低利率让客户转换贷款。不过，贷款利率下调的政策出台后，提前还贷现象已经有所缓解。”上述银行工作人员补充道。

“从银行的角度来看，提前还贷或房价低迷对银行的个人住房按揭贷款的不良率不会造成太大影响，都在银行可承受范围内，但缺乏足够的个人住房按揭贷款新增，会严重影响银行的相关业绩。另一方面，房地产低迷对银行的对公信贷业务也会造成巨大影响。”上海交通大学高级金融学院副教授李楠分析道。

“就提前还贷而言，每年年底或年初都是提前还贷的高峰期，尤其2023年年初表现得特别突出。2023年年初，房地产低谷还没有充分暴露，只是大家的一种预期。那时提前还贷具有投机性的理由。但今年房地产低谷已经不再是预期，而是充分暴露，不再是不确定性因素，因此不必提前还贷。所以，今年年底明年年初的提前还贷水平会明显弱于2023年年初，与往年年份水平相当，甚至弱于以往年份。”李楠进一步分析说。

小斯（化名）接受记者采访时，她的新房才装修完不久。工作、买房、还贷款，和上海的许多年轻人一样，去年年底，小斯挑选了一间心仪的小房子做未来的家。

没有对于入手时机是否恰当的纠结，小斯用“一个月极速买房”来形容自己的这段经历。“我们很幸运地遇到一位好中介，遇到看中的房子，聊得来的房东，就决定立马下手！”她愉快地分享道，“接下来，便是在最好的年华里龟速还贷了。”

“我觉得比较麻烦的是，一旦选定了贷款方式，想要更改就得重新走一遍流程。”小斯对记者吐槽道，做了不少功课，她选择了等额本金的还贷方式，每个月扣除公积金部分，还需要还一万多元的房贷。“我们是今年2月银行批准放贷，虽然是先还大部分本金，但前期压力会比较大，后续就算还款金额递减也没有很大的幅度。”小斯告诉记者。

下半年房贷优惠政策出台，小斯处在一种“降了，但不多”的尴尬局面，

“今年的房贷政策密密麻麻，房价也像坐上过山车一样，一会儿一变。”小王（化名）感慨道。作为一名新上海人，小王苦于通勤时间太长，希望能在离工作地点较近的地方拥有一间自己的房子。“最好是冬天上下班步行就可以，这样幸福感比较高。”

然而，提起买房的经历，小王直叹气。去年，小王顺利落户上海，开始漫长的买房之路。从近市区的二手房看到远郊新楼盘，时间跨度覆盖今年各

2 刚需者：极速买房 龟速还贷

降的还款额谈不上理财，提前还贷资金也不足。“我每个月只还50元。”小斯有些无奈地告诉记者，“利率从4.65%下调到4.55%，主要还是因为之前LPR（贷款市场报价利率）降了。”

在采访中，记者还遇到多位和小斯情况类似的刚需购房者。小知（化名）告诉记者，最近快要结婚了，他需要尽快买房。目前在上海中环外看中一套100平方米左右的二手房，算下来每个月要还两万多元贷款。“对于房贷政策，我考虑的不多，但是目前房价确实比较高。”小知告诉记者，“现在主要是比较着急买房，婚期将近，拖不了太久。”

记者与小斯和小知谈到房贷优惠政策时，他们显得有些茫然，直言并未仔细了解过，或是并非买房时重点考虑的因素。

“我们见到了许多刺激房地产消费的政策，有开发商的、银行的，还有各级政府的地方政府的。这里特别强调刚需，房地产需求有刚需和投资需求。低谷期看刚需，繁荣期看投资需求。而满足

刚需是房地产企业的基本要求。”李楠直言道，“不管房地产周期如何，房地产市场始终是存在刚需的，包括结婚买房、改善购房、子女上学购房、养老购房等。在房地产整体信心不足的情况下，投资需求自然消失了，相应的，市场上的刚需也被严重压制。但因为确实存在购房必要性，这种刚需是不会被压制太久的。”

在李楠看来，对于房贷市场而言，目前利率优惠政策效果并不明显，只有刚需购房者决定购房后，才会选择利率比较优惠的银行。因此，银行的利率变化只会对银行间同业竞争产生影响，不会对整个房地产市场变化产生影响，真正能够刺激市场刚需的还是开发商的创新。

“当泡沫消失后，现在市场的购房者不再是那些追涨购房的投资者，而是各种刚需购房者。房地产商需要抛弃过去的投资购房需求，以现在的眼光认真研究目前的刚需，调整房地产定位，在细分市场中抓住刚需者的诉求。”李楠进一步分析道。

3 观望者：政策密集 市场起伏

类房贷优惠政策出台的全过程，眼看着房价随着政策起起伏伏，买卖双方的心态也不断变化，可谓是一波三折。

“起初，我看中一套徐汇区的二手房，差一点就要和房东签合同了，朋友建议我再看一看，我就犹豫了一下。”小王告诉记者，“好险没买！今年年中二手房价格突然大面积下跌，我看的这套房子直接就降了30万元！”

就在小王心仪的二手房价格暴跌不久，“认房不认贷”被纳入“一城一策”工具箱。当时，记者曾走访沪上多家房产中介，得到的消息是二手房网签量成千地上涨，房价跌回五年前的水平。有房产中介人员对记者表示，现在是在“买方市场”，可以再观望一阵。

密集出台的房贷优惠政策让小王也举棋不定：房价会不会接着降？现在下手会不会吃亏？之前担心自己住房积分不高排不上，现在是不是可以再考虑一下购买新房？半年间，小王又跑了更远的几个新楼盘。“我发现很多新房根本卖不动，甚至中介悄悄告诉我，有的开发商和他们谈了每套房一个点的返利。”她告诉记者，最近认筹了一处市区与郊区交界处的新盘，周边有些荒凉，但和市区仅一“河”之隔。“隔

壁楼盘没人买，这个盘竟然触发了购房积分政策，不知道能不能买得上。”小王担忧道。

就在近期，上海、北京先后推出了更进一步的优惠政策。以上海为例，对普通住房标准进一步放宽，又优化了差别化住房信贷政策，对首套房和二套房的首付比例和利率下限作出调整，对自贸区临港新片区和嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山和金山6个行政区全域实行力度更大的政策优惠。

一名房产中介经理告诉记者，12月15日，楼市新政实施的首日，上海市的二手房成交套数为662套，比11月的平均水平高出四成，新建商品房卖出736套，比前一日增加两成以上。12月19日，另一家连锁中介的经理小加（化名）告诉记者，二手房成交量依旧在上涨，前一日售出736套。

“目前价格没什么变化，但是成交量上去了。政策出来前，日均成交量大概在500套左右。”小加告诉记者，“最近的新政策对于刚需且品质较好的改善性住宅利好比较大。政策出台之后，144平米以下的都是普通住宅了，面积较大的房子大概能省下几十万的增值税和1%的个税。”

4 房贷政策未来走向

2023年，度过了疫情的严冬，各种房贷优惠政策如雨后春笋般不断冒尖。多地开启“认房不认贷”政策、对存量首套房贷利率进行下调，甚至将这些房贷政策扩大至公积金贷款。从个人房贷优惠政策频出，到年底多家重要金融机构与房地产企业密谈，接着京沪两地住房信贷政策的再优化，房贷政策的风向从“需求”吹到“供给”。

“今年以来，房贷政策的调整主要体现在以下三个方面：其一，满足合理的购房需求。通过适度的资金供给、杠杆供给，稳住整个房地产的杠杆，以免过快的去杠杆带来资产价格的下跌和金融加速器的弱化，这是稳定房价和地价最根本的动力。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在采访中分析指出，“其二，是降低房贷对于消费的挤压。应对疫情后大家预期不振、收入预期不稳定的状况，所有的大银行步调一致地在11月份完成了存量房贷利率的调整。其三，是降门槛、降成本。以LPR下调来推动房贷利率的下调，推出‘认房不认贷’政策，热点城市降低首套、二套房最低首付比例的政策，主要都是为了降低门槛，本质是为了让改善性需求入市，也是为了推动杠杆率的稳定。”

谈及近期京沪两地的政策优化，在李宇嘉看来，其他地方应该也会跟进，但房贷政策能够松绑的空间不大。“首套、二套房首付比例继续下调的空间已经非常有限了，目前已经触发差别化住房信贷政策的底线。主要原因在于降低首付比例门槛意味着更高的杠杆率和更多的月供，而购房者目前加杠杆的动力不是很强。”

那么，明年房贷政策走势又将如何？“明年房贷政策还会延续今年的做法。”李宇嘉直言道，“根据中央经济工作会议和中央金融工作会议的几条主线，第一是要多出稳增长、稳预期、稳民生的措施，第二是货币政策更加精准有效，第三是促进内需和消费，此类举措都会继续降低存款准备金率和LPR等，无风险利率的进一步下调和房贷利率的倒挂会加速这一进程。”

“另外是支持‘三大工程’，这也是房地产金融新模式的表现。通过增加对‘三大工程’的投入，包括对城中村改造、加快保障性住房建设等，从货币和财政端发力，增加信贷投放的规模，进一步降低利率，同时配合专项债、专项借款等财政工具来使用。”李宇嘉进一步分析道。

国家金融监督管理总局上海监管局

关于颁发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经国家金融监督管理总局上海监管局批准，颁发《中华人民共和国金融许可证》，并获准开业，现予以公告。

机构名称：中信银行股份有限公司上海新江湾城支行 业务范围：经国家金融监督管理总局批准，并由机构编码：B0006S231000058 业务范围：你总、分行授权的金融服务业务。
许可证流水号：00855604
批准日期：2023年12月07日
机构住所：上海市杨浦区 殷行路1280号101-103商辅一层 发证机关：国家金融监督管理总局上海监管局
邮政编码：200438 发证日期：2023年12月15日
电话：60759760

以上信息可在国家金融监督管理总局网站(www.cbirc.gov.cn)查询