

财联社1月31日讯（记者 高萍）春节后，越来越多的城市跟进落地首套房贷利率动态调整机制。财联社记者从长春多位银行个贷人员以及房产中介处获悉，长春首套房贷利率今起由4.1%降至3.8%。此外，福州、厦门等地银行个贷人员也均对财联社记者表示，其所在支行昨日接到利率调整通知，首套房贷利率降至3.8%。

而在此之前，已有郑州、天津等城市首套房贷利率在节后出现下调，首套房贷利率突破下限。根据中指研究院最新不完全统计，2023年新调整利率下限的城市接近20个。

业内人士分析指出，短期来看，符合首套住房贷款利率政策动态调整机制的城市有望持续跟进调整，利率下限有望降至4%以下。房贷利率下降将有利于减少贷款利息支出，减轻还贷压力，降低住房贷款成本，政策持续放松有望促进正处于观望阶段的购房者入市，提振市场活跃度。

长春首套房贷利率今起降至3.8% 福州、厦门等均已跟进下调

财联社记者从长春地区银行个贷人员以及房产中介处获悉，长春首套房贷利率由4.1%最低降至3.8%。长春一家大行某支行个贷人员表示，今天接到的调整通知，首套房贷利率由4.1%降至3.8%；二套不变仍为4.9%。长春一位房产中介也表示，首套房贷利率刚刚下调至3.8%，此前为4.1%。根据该中介介绍，长春首套房首付为2成，二套房首付为3成。

“长春刚刚调整的政策，前天首套房贷利率还是4.1%，目前已经下调到3.8%了。”上述长春地区房产中介对财联社记者表示，房贷利率下调对购房者来说是一种福利。

长春房贷利率下调与央行、银保监会1月5日发布的关于建立首套住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知不无关系。根据通知，新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限，基于2022年9-11月房价数据，70城中有38城在一季度符合调整利率下限的条件。长春在38个城市名单之列。

并非仅长春一地在节后进行了下调。财联社记者了解到，福州、厦门等在上述38个城市名单之列的城市首套房贷利率也均最新进行了调整。福州一家大行某支行工作人员今日对财联社记者表示，该支行昨天傍晚接到的调整通知，首套房贷最新执行利率为3.8%，此前为4.1%；二套不变仍为4.9%。厦门一家大行某支行个贷人员同样介绍称，昨天接到通知，首套房贷利率自4.1%降至3.8%；二套不变，仍为5.1%。

。

在此之前，郑州部分银行在春节后第二个工作日即1月29日下调首套房贷利率至3.8%。更早之前，则有江西九江、广东韶关、太原、唐山等多地在春节前阶段性下调或取消了首套房贷利率下限。

利率多调至3.8% 业内曾预测下限或最低至3.5%

就一季度符合首套房贷利率动态调整机制条件的城市而言，调整幅度将如何？业内人士此前曾对财联社记者表示，参考2022年9月底政策调整情况，符合条件的城市调整幅度或不一。

从下调房贷利率的城市来看，首套房贷利率多降至3.8%。诸如，长春、福州、厦门、郑州等。不过也有个别地区有所差异。据了解，天津自2023年1月起执行首套住房贷款利率政策动态调整机制，天津首套房贷利率下限调回3.9%。此前，天津2022年底开始执行首套房贷利率3.9%，部分银行在春节期间回调至4.1%。目前重新调回3.9%，下调了0.2个百分点。1月31日，财联社记者从珠海部分银行了解到，目前已有银行首套房贷利率最低可按3.7%操作。

招联金融首席研究员董希淼曾表示，首套住房贷款利率政策动态调整机制调整的是首套房贷利率下限，而不是首套房贷利率，房贷如何定价仍由银行与客户商定。在当前房地产市场较为低迷、居民住房消费需求不振的情况下，董希淼预计，多数银行对多数客户将实际执行房贷利率下限。未来一段时间，首套房贷利率下限可能在3.5%—4.1%，此前7折房贷利率最低可至3.43%。

更多城市料将跟进调整 楼市“小阳春”或将在部分城市出现

根据中指研究院最新不完全统计，2023年新调整利率下限的城市接近20个，包括郑州、天津、福州、沈阳、厦门等二线城市，肇庆、湛江、云浮、惠州、韶关、江门阶段性取消首套房贷利率下限。

中指研究院研究员表示，短期来看，符合首套住房贷款利率政策动态调整机制的城市有望跟进调整，利率下限有望降至4%以下，这部分城市多为普通二线及三四线城市，一线及核心二线城市新房市场韧性较强，房价整体平稳运行，房贷利率或更多从加点数上进行调整。

开源证券房地产首席分析师齐东也认为，后续更多城市房贷利率存在下调空间，住房成交数据有望持续修复企稳。齐东指出，住建局提出2023年工作重点是稳定预期、防范风险及促进转型，政策面维持建立市场平稳健康发展的长效机制。预计后续针对刚需和改善的购房需求政策都将持续宽松。

“随着供需两端政策继续加快落实，一二线城市住房需求旺盛，有望率先迎来市场复苏，楼市‘小阳春’或将在少数城市出现，但对于大部分城市而言，经济环境以及房价预期仍较弱，市场修复需要更长时间。若政策执行到位，全国市场最早或将于二季度企稳。”中指研究院研究员指出。

本文源自财联社记者 高萍