

# 降低居民购房门槛 央行房贷政策三连发

本报讯(特约记者 刘琪)近日,中国人民银行(以下简称“央行”)连发三则重要通知,宣布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,下调个人住房公积金贷款利率,调整个人住房贷款最低首付比例。

仲量联行大中华区首席经济学家庞溟表示,这套政策“组合拳”有利于降低居民首付负担和成本,增强购房能力和意愿,从需求端出发给楼市企稳复苏创造更为适宜的货币信贷环境。这也有助于提升居民的消费能力和意愿,支持恢复和扩大消费,有效保障和改善民生,积极扩大国内需求,发挥消费拉动经济增长的基础性作用。

“从政策内容上看,本轮‘三连发’在近三年来的房地产支持政策中力度最大,而且显著超出市场预期,释放了支持房地产行业平稳健康发展的强烈信号。”东方金诚首席宏观分析师王青说。

据客户风险状况,自主决定利率水平,实现房贷利率市场化。

北京中指信息技术研究院市场研究总监陈文静对记者表示,本次央行取消全国层面房贷利率下限,政策利好扩展至二套房,预计将有更多城市下调房贷利率,一线和核心二线城市房贷利率下调空间也有望打开。

严跃进认为,这对房贷方面的拉动、对刚需和改善型住房的快速释放和规模性释放等都具有非常重要的意义,对房地产市场和地产股等都会产生积极影响。

陈文静表示,本次央行下调首付比例下限后,预计将有更多城市跟进落实,一线城市也存在下调空间和预期,进一步降低购房者置业门槛。

## 全国层面不设政策利率下限

央行发布的《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》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。

同时,该通知提出,各省级分行按照因城施策原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求,自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平(如有)。银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限(如有),结合本机构经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。

根据此前的政策规定,对于评估期内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,阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。央行近期发布的《2024年第一季度中国货币政策执行报告》中的数据表示,截至今年3月末,全国343个城市(地级及以上)中,75个下调了首套房贷利率下限,64个取消了下限。

央行副行长陶玲在国务院政策例行吹风会上表示,此次决定,不再设置全国层面首套房和二套房贷款利率政策下限。对于一线城市和部分热点城市,城市政府仍可因城施策,自主决定当地房贷利率政策下限。如未来房地产市场供求关系发生较大改变,央行将及时恢复执行政策下限或指导城市政府恢复政策下限,调节供需。取消房贷利率政策下限后,商业银行可根

## 下调公积金贷款利率

同日,央行还发布了《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》。央行决定,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%。

易居研究院研究总监严跃进表示,此次政策对于后续各地公积金贷款的申请、购房成本的降低以及支持住房消费提振具有积极作用。尤其是叠加房贷首付政策,对于后续购房者积极入市会产生实质性影响。后续“低首付+低商贷利率+低公积金利率”的购房模式会形成,全力助力今年房地产销售市场的活跃,也有助于全面提振房地产市场的复苏。

## 首付比例降至历史低位

《关于调整个人住房贷款最低首付比例政策的通知》由央行及国家金融监督管理总局联合发布。根据通知,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比例调整为不低于15%;二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%。

在此基础上,央行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求,按照因城施策原则,自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例下限。

据陶玲介绍,目前,除北上广深等8个城市外,其他城市均已选择执行20%、30%的全国底线政策。此次将全国层面的首套房贷最低首付比例从20%降至15%,二套房贷最低首付比例从30%降至25%。调整后,城市政府仍可据此因城施策。在城市政府确定的首付比例下限基础上,商业银行可根据客户风险状况自主决定具体的首付比例。最低首付比例优化后,可降低居民购房门槛,有助于提振住房消费。

## 相关新闻

### 北京个人住房公积金贷款利率下调

本报讯(特约记者 鹿杨)近日,记者致电北京住房公积金管理中心,工作人员称,北京住房公积金贷款已执行新利率,下调了0.25个百分点。目前,5年以下(含5年)首套个人住房公积金贷款利率调整为2.35%,5年以上调整为2.85%。

5月17日,中国人民银行发布《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》,自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月18日,北京已开始执行新的住房公积金贷款利率。

北京住房公积金管理中心工作人员表示,对于5月18日前已经发放的个人住房公积金贷款,仍执行原个人住房公积金贷款利率标准,自2025年1月1日起执行调整后的个人住房公积金贷款利率标准。对于2024年5月18日(含)后受理的个人住房公积金贷款,执行调整后的个人住房公积金贷款利率标准。

其中,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%。

工作人员还表示,贷款人无需另外申请,贷款利率会自动下调,若贷款人不更改每月还款金额,则会自动计算为多还本金,少还利息。

据测算,以贷款金额100万元、贷款年限30年的首套房为例,如采用自由还款方式,利率调整前最低还款金额为3834元,调整后最低还款金额为3680元,每月少还154元。如采用等额本息还款方式,利率调整前最低还款金额为4270.16元,调整后则为4135.57元,每月可少还134.59元。

# 中国园林博物馆 获评国家一级博物馆

本报讯 近日,根据《博物馆条例》《博物馆定级评估办法》有关要求,中国博物馆协会完成了第五批全国博物馆定级评估中的一级博物馆的评估工作,核定中国园林博物馆(以下简称“园博馆”)为国家一级博物馆。

园博馆既是记录和保存园林历史的载体,也承担着保护和传承璀璨文化的重任。在第48个国际博物馆日,园博馆开放了全新园林主题系列展览,开展了多项生态科普实践和园居文化体验活动,邀请公众走进人与自然和谐共生的理想家园,感受自然生态文明与中华优秀传统文化魅力。例如,园博馆把中国传统文化中经典雅致的园居雅集与四时节令浓缩成细腻的场景,再将现代美学融汇古典韵味,一同凝练成伫候千年的园林礼物;荟萃园林经典数字影片,促进新技术与博物馆、电影与博物馆创意结合,用数字化手段更好地为公众讲述园林文化故事。

据悉,中国园林博物馆作为一座全面展示中国园林悠久历史、灿烂文化、多元功能以及辉煌成就的国家一级博物馆,在倡导生态文明、建设美丽中国、传播绿水青山理念以及构建公共文化服务体系中推出了内容丰富、形式多样的展览和文化活动。

(中国园林博物馆)

本报讯 近日,根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》《关于加强公共租赁住房资格审核及分配管理的通知》等文件精神,为充分发挥部分大套型公租房资源效用,加快解决单身家庭住房困难,丰台区将融寓槐禧公租房项目49套房源按居室拆分,面向公租房单身家庭开展专项合租试点工作,后续将根据登记家庭情况适时补充房源。

## 房源情况

融寓槐禧公租房项目位于范家庄中街8号院,由丰台区保障性住房发展有限公司持有运营,本次配租房源49套,均为两居室,建筑面积为55.7平方米至56.77平方米。租金标准为53元/平方米·月(不分楼层、朝向)。结合项目房源实际,试点实施分居室出租(合租),单居室房屋按照独立空间差异确定月租金,一居室一价,月租金最低约1046元,最高约1942元。

## 配租对象

今年5月12日(含)前已按照“三级审核、两级公示”程序通过市、区两级备案取得丰台区保障性住房备案资格(以GLH或GX形式开头的备案号)的单身1人家庭。

此外,符合上述条件但存在以下情况的家庭不得进行意向登记:

1. 申请家庭在轮候期间,人口、户籍、婚姻、收入、住房等情况发生变化,已超出公共租赁住房准入标准的或在5月12日(含)前未如实申报变更的;
2. 已配租配售或已选定其他保障性住房的;
3. 家庭放弃选房或累计签约两次,配租资格受限制的。

特别提示:未纳入试点配租对象范围的其他家庭,可以继续参加本区后续公租房配租工作。

## 意向登记

登记时间:5月21日10:00至5月24日17:00(登记时间截止,登记系统将自动关闭,不再接受登记)。

登记方式:本次配租登记采取网络登记的方式。申请家庭可自行登录北京保障房中心有限公司网站(<https://www.bphc.com.cn/>),点击“多元业务”→“公共租赁住房”→“业务办理”,选择相对应的配租计划后点击“点击查看”进入登记系统界面,并按照相应提示进行操作。

选房安排:第一,选房家庭按照选房顺序号依次选房。第二,同一套房屋拆分出的居室仅限同性别家庭选房入住,考虑到家庭代际赡养等需求,分别具备保障房资格的父母、母子也可选择同一套房屋(选房时需提交相应亲属关系证明)。第三,为确保每套拆分房源得到有效利用,采取居室全部选房再起租的形式进行租赁,即两居室的房源由两个具备保障房申请资格的家庭选房后方可签约起租。第四,若同一套房屋拆分出的居室未全部选完时,承租其他公租房项目的保障家庭(以下简称“其他家庭”)可自愿与该选房家庭合租;双方达成合租意向后,于选房结束后的5个工作日内向融寓槐禧项目产权单位提出合租申请,“其他家庭”应在规定时限内办理原承租项目的退房手续,再与该选房家庭签约起租。第五,对于通过上述方式未合租成功的已选房家庭,产权单位将按照已选房家庭的选房顺序号组织同性别家庭合租匹配工作,合租匹配结果经双方认可后方可签约起租,未成功匹配的家庭选房结果视为无效。

扫描二维码,了解更多内容。



# 王佐樱桃采摘正当时 奏响舌尖上的初夏



樱桃挂满枝头。原梓峰 摄

正在采摘、品尝樱桃的游客。原梓峰 摄

本报讯(记者 林瑶 原梓峰)樱花散尽挂红桃,粒粒玉珠满树梢。近日,位于丰台区王佐镇绿野仙踪郊野乐园的50余亩樱桃已经进入采摘季,至6月中旬结束。

走进樱桃采摘园,一片生机盎然。只见满树鲜红欲滴的樱桃一簇簇、一串串地缀满枝头,如同宝石般镶嵌在翠绿的树叶之间,在阳光照耀下显得红润饱满、晶莹剔透,清风拂过,淡淡的樱桃果香四溢,引人垂涎。

今年樱桃的产量和价格都非常可观,采摘园负责人刘建军喜上眉梢:“目前园子共有50余亩樱桃丰收,种植了近十个品种,主要有早大果、大红灯、萨米脱、美早、拉宾斯。现在看到的大多是早大果和大红灯,果肉硬、

脆、甜,并且果形大、口感好,完全成熟的时候特别甜,最大单颗质量能到20多克。”

记者在现场观察到,绿野仙踪郊野乐园位于千灵山山前暖带,土层深厚、光照充足、降水丰富,各项指标均处于生产优质樱桃的最佳范围。“我们的樱桃树龄基本在15年左右,现在50余亩樱桃陆续成熟,为市民休闲旅游提供服务。”刘建军说,“有了地理气候、品种结构、生产技术的加持,我们还会继续对樱桃品种进行更新。樱桃品种不同,成熟时期也不同,从而拉长樱桃生长周期,实现错峰上市,提高樱桃的供应量,丰富游客采摘体验。”

据了解,王佐镇的樱桃采摘历来都深受

游客们的喜爱。家住附近的小鲍告诉记者:“我早就在网上团购了采摘券,就等着这周末开着车带孩子一起来采摘,让宝宝自己动手体验劳动的快乐,尝尝新鲜的无公害水果。”

现如今,王佐镇主打京西近郊“闲适自在”牌,全面落实“国际化、花园式旅游小镇”的发展设定,加快区、镇重大项目布局和村集体项目建设,为游客提供多样化的休闲娱乐项目,“静”有精品采摘、农事体验、科普教育、汽车露营、温泉疗养、佛道文化体验,“动”有林中漫步、骑行健身、极限运动。同时借助优越自然风光,发展集采摘、休闲、观光为一体的农旅发展新模式,助推农业增效、农民增收,并赋能乡村振兴。