

存量房贷利率下调近期将落地 将惠及5000万户家庭

## 百万房贷30年可省十万利息

## 一、存量房贷利率下调

将惠及5000万户家庭,1.5亿人口,平均每年减少家庭的利息支出总数大概1500亿元。

## 二、统一首套房和二套房的房贷最低首付比例

全国层面的二套房贷最低首付比例将由25%下调到15%。

文/广州日报全媒体记者林晓丽、龙乐乐

近期呼声颇高的存量房贷利率下调终迎来靴子落地。9月24日上午,中国人民银行行长潘功胜在国新办举行新闻发布会上宣布,人民银行拟指导银行对存量房贷利率进行批量调整,将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近,预计平均下降幅度在0.5个百分点,政策将惠及5000万户家庭,1.5亿人口,平均每年减少家庭的利息支出总数大概1500亿元。

房贷利率具体下调幅度不一

存量房贷利率平均下降0.5个百分点,据此测算,100万贷款本金、30年等额本息的还贷方式,其月供或可减少300元,30年可省利息超10万元。

太开心了,月供下降,省下来的钱又能带家人们出去旅游了。黄小姐得知这一消息兴奋地表示。

记者从多家银行网点了解到,重磅政策发布后,关于存量房贷利率下调的咨询电话明显增加。多家中介机构表示,目前正值工作日期间,除了咨询电话有所增多之外,整体反应较为平淡,而接下来的十一黄金周期将成检验楼市情绪的窗口期。

值得注意的是,房贷客户先不用着急跑银行。广州部分银行机构向记者表示,将积极响应人民银行的政策指引,不过还要等待央行及总行相关正式文件下发后落实。潘功胜会上也

表示,降低存量房贷利率政策将于近期正式发布相关文件,银行需要一定的时间进行技术准备。

下一步,人民银行也将考虑指导商业银行完善按揭贷款的定价机制,由银行、客户双方基于市场化原则自主协商进行动态调整。

有负责个贷业务的银行人士表示,0.5个百分点是下调的一个平均数,由于不同时期、不同地区、不同银行发放的存量房贷利率水平不平,届时具体到每一个客户的下调幅度也会不一样。

首付:二套房贷最低降至15%

除了下调存量房贷利率,人民银行还宣布,全国层面的商业性个人住房贷款将不再区分首套房和二套房,最低首付比例统一为15%。潘功胜同时也说明,各个地方可以因城施策,自主确定是否采取差别化的安排,并确定辖区内的最低首付比例下限。另外,商业银行根据客户风险状况和意愿,与客户协商确定具体的首付比例水平。

记者了解到,首付比例方面,广州目前执行首套房首付比例15%,二套房25%的政策,但在租一买一、卖一买一的政策支持下,按规定取得房屋租赁登记备案证明或将名下房屋挂售并取得房源信息编码的,购买住房时即可相应减低首付款套数。



降息有助于降低居民购房成本,进而推动房价企稳。广州日报全媒体记者李波摄

## 利好1 降低购房成本 推动房价企稳

有开发商向记者透露,随着5月份的政策利好效应逐渐消退,目前市场重新进入博弈期,置业者都在观望是否有更好的利率和首付政策。

过去两年,延迟申请贷款是更优选择。此次降息则释放出存量贷款利率将长期保持与增量贷款利率的平

衡性,打消购房者的担忧。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出。

中指研究院从租售比的角度解读指出,当前重点50城平均租售比为2.1%,而资金成本方面,10年期国债收益率约为2%,7月份新发放个人住房贷款

利率为3.4%,首套房5年期以上公积金贷款利率为2.85%,按平均30%首付比综合考虑,目前居民购房的综合资金成本大约在2.6%~3%之间,因此降息有助于降低居民购房成本,使其进一步接近租售比,进而推动房价企稳。

## 利好2 遏制提前还贷潮 提振居民消费

去年9月,全国范围就启动了一轮存量房贷利率下调,利率平均水平下调73个基点,降至4.27%,每年减少借款人利息支出约1700亿元。不过,东方金诚首席宏观分析师王青指出,受今年2月5年期以上LPR报价大幅下调20个

基点、5月17日房地产新政取消全国层面房贷利率下限等影响,今年7月新发个人住房贷款利率降至3.4%,再一次拉大了新老房贷的利差,加之当前居民投资理财收益率明显低于存量房贷利率,现阶段提前还贷潮现象比较明显。此次平均降低存量房贷利率50个基点,将有

效遏制提前还贷潮,缓解其对居民消费的冲击。同时,这也在释放稳楼市的积极信号。接下来的重点是进一步下调新发放居民房贷利率,这是扭转楼市预期的关键。王青认为,本次央行宣布下调政策利率20个基点后,新发放居民房贷利率预计会跟进下调。

广州湾区新岸(罗冲围片区)、民科园核心区首批安置工程动工

## 两片区首批安置房共3800套

文/广州日报全媒体记者  
汤南 通讯员陈淑娴、白云规  
资宣

昨日,广州湾区新岸(罗冲围片区)和民科园核心区首批安置工程动工仪式分别在白云区松洲街、太和镇举行,在全市率先实现新模式下城中村改造项目开工纳统,标志着白云区新模式下城中村改造工作从前期谋划阶段,正式转入实质性开发建设阶段。白云区全力推动5+5+X城中村改造提速增效,改造数量和进度等创下多个全市第一。

首批安置房预计2026年底交付

先安置,后动迁,让村民改得放心,住得舒心。当前,白云区各城中村改造项目正在大力推进安置房建设工程。在市委、市政府的高度重视和大力支持下,广州湾区新岸(罗冲围片区)、民科园核心区首批安置工程于昨日正式开工建设,在全市率先实现率先纳统。两个片区首批安置房共3800套,合计41万平方米,计划总投资52亿元,预计2026年底交付。

罗冲围片区安置工程是白云区城中村改造的重要起点,白云区的目标是将之打造成广州城中村改造样板项目,进一步优化片区城市形象,建设高品质、好房子、好小区、好社区、好城区,将在片区内高标准打造商业中心、文体中心、医养中心、邻里中心、能源中心、环卫中心等高端服务设施。

在规划中,广州湾区新岸片区依托华为广州研发中心,科学谋划发展以数字经济为战略性新兴产业、以现代商贸业为传统优势产业,以时尚创

意、科技服务、商务服务等潜力产业为重点的1+1+X现代产业新体系,打造立足湾区、面向国际的现代科技和商贸发展轴,对推动广州建设国际科技创新中心重要承载地、增强广佛极点带动力、提升大湾区整体实力和全球影响力具有重要意义。

改造数量和进度创下多个全市第一

白云区政府率先成立了城中村改造建设指挥部,统筹推进全区城中村改造工作,确保改造项目顺利实施。在项目具体实施环节,采取指挥部+作战部+项目部+公司的运作机制,明确工作界面、多方权责、资金管理和使用规则等要求,形成政企协同、权责清晰、合力推进的良好局面。目前,白云区正按照总体规划、片区推进、分步实施、区域平衡工作方针,全力推动5+5+X城中村改造提速增效,改造数量和进度等创下多个全市第一。

广州湾区新岸(罗冲围片区)等8个新模式下城中村改造项目启动区总改造范围约1448.8公顷,改造后将释放产业空间1335.5万平方米,拉动固定资产投资2540.9亿元,数量全市最多,进度全市最快。

截至目前,全区获得国家专项借款授信1637亿元,已支付78亿元,占全市总额70.9%,授信和支付金额为全市最多、进度最快。广州湾区新岸(罗冲围片区)在全市率先启动首开区拆迁,白云区新模式项目已拆除约40万平方米建筑。

除了已经启动建设的项目外,三元里片区控规方案已获市政府批复,萧岗、棠涌、棠溪等村的首开区方案已基本稳定,正在加快落地。



广州湾区新岸(罗冲围片区)首批安置工程动工仪式现场。

广州日报全媒体记者庄小龙 通讯员石建华、谭礼烽 摄

## 田心村改造项目复建物业获颁不动产权证

建筑面积共计4.4万平方米 将极大提高集体经济组织收入

广州日报讯 (全媒体记者  
汤南 通讯员白云规资宣)近日,广州市白云区同德街田心村城中村改造项目(以下简称田心村改造项目)复建商业地块及二期回迁安置房F3、F4栋复建住宅取得不动产权证,登记颁发不动产权证408本。这是白云区首个取得复建商业和回迁安置房不动产权证的城

中村改造项目。

据了解,田心村改造项目

是广州市加快构建

幸福同德

村城中村改造项目。

田心村改造项目

复建商业

地块及二期回迁安置房F3、F4

广州首个通过政府公开平台选

择合作企业的城中村改造项

目。

此次田心村改造项目取得

不动产权证的复建物业,建筑

面积共计4.4万平方米,是白云

区首宗城中村改造复建的具

有完整不动产权证登记手续的集

体物业,产权性质属于国有,将

极大提高集体经济组织收入。

《广州市保障性租赁住房管理办法(暂行)》征求意见  
高新技术企业员工可优先申请

保

政府性房源

政府性房源保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金的90%。可优先定向面向高新技术企业、创新标杆企业、高等院校、市(区)认定的总部企业、市(区)认定的高端专业服务企业、港澳青年创新创业基地,以及政法、医疗、交通、环卫等基本公共服务部门(行业)和政府批准的其他单位的符合条件的在职员工出租。

市场性房源

市场性房源保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金。

文/广州日报全媒体记者李天研  
记者从市住建局了解到,《广州市保障性租赁住房管理办法(暂行)》(征求意见稿)正在公开向公众征求意见。与面向户籍家庭的公共租赁住房不同,保障性租赁住房面向新市民、青年人等群体,让年轻人在广州安居乐业。

保障性租赁住房小户型占比不低于70%

保障性租赁住房是指政府给予土地、财税、金融等政策支持,充分发挥市场主体作用,建筑面不超过70平方米的小户型的(套)占比不低于70%,租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。《意见稿》解释,占比不低于70%的统计范围,可以行政区域为单位,行政区域内的保障性租赁住房均可纳入统计范围。

保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人等群体出租,可以直向个人(家庭)出租,也可向用人单位定向整体出租,由用人单位安排符合条件的员工入住。

产业园区工业项目配套用地建设的宿舍型保障性租赁住房,原则上以本企业员工或者同一产业园区内企业员工租住为主,企事业单位利用自有存量土地建设的保障性租赁住房,允许优先向本单位符合条件的员工出租,有

兴发广场美湾二期改造提升项目动工  
将建集商业、娱乐、办公、酒店于一体的综合体



项目效果图(图/广州日报全媒体记者庄小龙 通讯员郑少敏)

广州日报讯 (全媒体记者汤南 通讯员郑少敏)昨日,广州兴发广场美湾二期改造提升项目动工仪式举行。

作为中国美容化妆品专业批发市场的发源地,在过去30年的时间里,兴发广场培育出阿道夫、丹姿、完美日记和雪蕾等一批知名化妆品企业。随着城市的发展,兴发广场美湾二期已处于区域核心区位置,存在基础设施老旧、发展后劲不足等问题,亟须

广州日报讯 (全媒体记者汤南 通讯员郑少敏)昨日,广福广州小镇项目一期全面封顶,标志着广州支援梅州蕉岭61616特大洪水灾后建设取得阶段性进展。

广福广州小镇项目(一期)位于梅州市蕉岭县广福镇,总建筑面积约2万平方米,由广州市政集团下属广州市第三市政工程有限公司负责具体承建。自7月28日开工以来,用时38天完成首栋住宅封顶,用时59天全面封顶,转入室内装修阶段。

受6·16特大洪灾影响,蕉岭县发生了严重的洪涝灾害并引发了山洪暴发、山体滑坡等灾情险情。广州小镇项目是广州市支持梅州市灾后重建的安居工程,包括两个地块,分别位于蕉岭县蕉城镇、广福镇,规划建设安居住房1724户,总用地面积约400

亩,总建筑面积约36.6万平方米。其中,广州小镇项目一期共建设安居住房780户,总用地面积约150亩,总建筑面积约11万平方米,配套建设一条长约810米、宽24米的市政道路。15天完成253个勘探钻孔,20天完成7万余米工程桩施工,25天完成26万土石方工程,每4天完成一层主体结构施工。

广州小镇项目从7月28日开工,建设到首栋封顶,用时仅38天。通过样板引路、智慧代建、智慧监管等先进管理模式,项目所有分部、分项验收均一次性通过,又好又快地推进广州小镇一期项目建设。

广州小镇一期计划在2024年12月30日前移交蕉岭县政府,力争让受灾群众在2025年春节前搬进新居。

## 广福广州小镇项目(一期)封顶

力争让受灾群众在2025年春节前搬进新居

广州日报讯 (全媒体记者李天研 通讯员穗建)昨日,广福广州小镇项目一期全面封顶,标志着广州支援梅州蕉岭61616特大洪水灾后建设取得阶段性进展。

广福广州小镇项目(一期)位于梅州市蕉岭县广福镇,总建筑面积约2万平方米,由广州市政集团下属广州市第三市政工程有限公司负责具体承建。自7月28日开工以来,用时38天完成首栋住宅封顶,用时59天全面封顶,转入室内装修阶段。

受6·16特大洪灾影响,蕉岭县发生了严重的洪涝灾害并引发了山洪暴发、山体滑坡等灾情险情。广州小镇项目是广州市支持梅州市灾后重建的安居工程,包括两个地块,分别位于蕉岭县蕉城镇、广福镇,规划建设安居住房1724户,总用地面积约400