



# 多地下调首套个人住房公积金贷款利率 存量的个人公积金贷款 能享受最新优惠政策吗？



制图/马钰滔

继央行决定自10月1日起下调首套个人住房公积金贷款利率后,近日多地住房公积金管理中心纷纷发布公告积极执行政策。

据记者统计,进入10月以来,已经有北京、安徽、海南、河南、南京、杭州、宁波、无锡、武汉、哈尔滨、东莞等多省市宣布下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点,5年以下(含5年)和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。

住房公积金贷款利率下调后月供能省多少钱?存量的个人公积金贷款能享受最新优惠政策吗?还有什么利好政策?刚刚过去的黄金周楼市表现如何呢?

## 首套个人住房公积金贷款利率下调 每月少还多少钱?

人民银行此前宣布,自10月1日起,下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点,5年以下(含5年)和5年以上利率分别为2.6%和3.1%,此前则为2.75%和3.25%。记者注意到这是首套个人住房公积金贷款利率时隔7年再次下调。

“很开心看到公积金贷款利率下调政策出台,这是减轻大家还款压力!”中部某三线城市购房者向央广网表示。

据记者测算,100万元的贷款,25年期,在等额本息之下,降息前月供为4873.16元,而降息后则为4794.29元,每月少还了78.87元,总还款额累计减少23662.12元。

“公积金是购房者重要的金融贷款之一,也是为了买卖房屋设立的专项贷款资金,是购房者在购房过程中优先选择的贷款方式。对于购房者来说,一方面,降低了购房者的购房成本;另一方面,有助于购房者市场信心的提升。当前的房地产市场信心不足,时隔多年公积金利率下调为行业传递积极信号。”诸葛找房数据研究中心首席分析师王小媵表示。

还有不少购房者关注,在今年10月1日前下放的首套房公积金贷款利率是否能享受上述政策?答案是肯定的,但需到2023年1月1日后方可调整。

以上海为例,2022年10月1日前发放的未到期首套个人住房公积金贷款,如贷款期限在一年(含一年)以内的,贷款利率不作调整,2022年10月1日起仍执行原利率;如贷款期限在一年以上的,2022年10月1日起仍执行原利率,自2023年1月1日起按新规定执行。

目前,公积金政策已成为推动市场回暖最为集中的政策方向。除首套个人住房公积金贷款利率下调外,多个城市因城施策,此前还采取了微调公积金贷款上限、降低公积金首付、明确直系亲属可提取公积金用以支付购房款(“一人购房全家帮”)等措施。

以江苏连云港市为例,该地住建局针对公积金贷款额度发布新政,购房借款人单方正常缴存住房公积金的,贷款最高额度由30万元提高至50万元;借款人双方正常缴存住房公积金的,最高额度则由60万元提高至100万元。

值得注意的是,除了公积金贷款利率下调以及“一人购房全家帮”等政策外,9月末的楼市利好政策频频出台。9月29日,央行、银保监会发布通知,决定阶段性调整差别化住房信贷政策。符合条件的城市政府,可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套房贷款利率下限。

据梳理,国家统计局口径的70个大中城市中,有天津、石家庄、大连、哈尔滨、武汉、贵阳、昆明、兰州、秦皇岛、包头、温州、安庆、泉州、济宁、宜昌、襄阳、岳阳、常德、湛江、桂林、北海、泸

## 还有啥利好政策? “一人购房全家帮”等政策推出

此外,“一人购房全家帮”的公积金贷款政策也扩围至多个城市,据不完全统计,全国已有超过30城已发布过此类政策。例如,秦皇岛政府今年6月份发布的新政中就明确规定,缴存人全款购买本市新建自住住房的,夫妻双方父母可以申请提取住房公积金支持子女购房(只限一次)。今年9月份,汕尾市也调整住房公积金购房贷款和提取政策,支持本人及其直系亲属(配偶、父母、子女)提取公积金用于支付购房首付款。

而海南省住房公积金管理局则明确,“一人购房全家帮”业务是指在省

内连续足额缴存住房公积金6个月以上的购房人,购买家庭首套自住住房,可使用其配偶及直系亲属的住房公积金支付购房首付款和对冲偿还住房公积金贷款。其中的直系亲属涵盖了购房人及其配偶的父母或子女。

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,从各地的角度看,基于全国统一的公积金利率下调和各地公积金提高额度、“一人购房全家帮”、商转公等操作,客观上有助于进一步增强公积金对购房方面的吸引力,也有助于提振四季度的交易行情。

## 兰州等23个二三线城市 符合本次放宽首套房贷款利率下限要求

州、大理23个二三线城市符合本次放宽首套房贷款利率下限要求。

“多举措、全方位促进房贷利率持续下行,有利于降低各种房贷付息成本,提升居民购房需求,促进购房者的合理住房需求的恢复。”仲量联行大中华区首席经济学家庞溟向央广网指出。

税收方面,9月30日,财政部、税务总局发布了《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》,自2022年10月1日至2023年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售1年内内在市场重新购买住房的纳税

人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

此次政策总结起来是“换房可退个税”,即个税成本可以减免。严跃进指出,个税政策影响房东和购房者的成本。各地实操层面看,个税的税率大约是房价的2%。如果对于500万的房子而言,过去需要缴纳10万元的个税。那么按现在这个政策,房东就不需要缴纳。实际过程中,过去房东会让购房者缴纳,那么按这个角度说,相当于购房者可以减少这部分支出。  
据央广网

# 欢迎订阅2023年 读友报



中国邮政  
订报二维码



邮发代号: 53-95  
征订方式: 当地邮局营业厅  
邮政征订热线: 11185  
全年订价: 132元