

每经记者：肖世清 赵景致 每经编辑：陈星

央行、银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》（以下简称《通知》）后，多地首套房贷利率已经下调。

5月18日，记者从天津、苏州两地多家银行房贷部门了解到，已有银行首套房贷利率最低可按照4.4%执行。中行、农行、建行、招行天津辖区内的分支行工作人员均告诉记者，他们的首套房贷利率均已经下调20个BP，符合相关资质条件的用户可按照4.4%执行。另外，苏州部分国有大行工作人员也告诉记者，首套房贷利率降至最低4.4%。

与此同时，深圳地区多家银行网点工作人员均告诉记者：“目前还未接到首套房利率调整的通知”。成都也有银行工作人员告诉记者，目前首套房贷利率最低可至4.6%，还未接到4.4%的通知。

天津多家银行首套房利率降至4.4%

前不久，央行、银保监会发布《通知》指出，对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。记者注意到，按照目前5年期以上LPR4.6%测算，相当于首套普通自住房贷款利率可以低至4.4%。

从天津的情况来看，多家银行网点工作人员均告诉记者，首套房贷利率已降至4.4%。

中国银行天津某支行工作人员通过电话告诉记者，从昨天开始（5月17日）首套房贷利率已经降至4.4%。“只要符合我们银行要求，征信没有问题就能拿到这个利率，但最终要看楼盘跟我们有没有合作。”该工作人员说。

农行天津某支行工作人员在电话中告诉记者：“首套房贷利率现在是4.4%，这是昨天（5月17日）晚上刚降的，但必须是首套房，如果已婚就以家庭为单位，如果未婚就以个人为单位。”

另外，记者致电该地区建行一支行，工作人员告诉记者：“目前跟我们支行合作的楼盘，是LPR减20个点，最低执行4.4%的利率，但必须是首套房。每个人的情况不同，最后定的利率也不同。”

招商银行天津某支行工作人员在电话中告诉记者：“跟我们银行有合作的项目，目前买首套房最低执行4.4%利率。如果收入和征信没问题，基本上可以拿到4.4%的利率。”

另外，天津一家房产机构的工作人员通过微信告诉记者：“天津市多数银行首套房贷利率基本上都降至4.4%，之前执行的是4.9%。”

苏州部分银行已执行4.4%利率

记者了解到，苏州部分国有大行的首套房贷利率降至最低4.4%，此前为4.6%。

农业银行苏州某支行客户经理在电话中对记者表示，目前该行首套房贷利率为4.4%，具体情况要看具体的楼盘项目。

建设银行苏州某支行客户经理在电话中对记者表示，现在可以按照4.4%的利率接，但放款还需要等人行的通知。此外，该客户经理表示，目前在苏州，若之前贷款已还清，二套房可按照首套房利率实行，未结清则仍需按照最低5.2%利率执行。中国银行和工商银行网点工作人员则通过电话表示目前还没收到通知，首套房利率仍为4.6%。

深圳部分国有行和股份行工作人员对记者表示，目前个人房贷利率暂未调整。工商银行个贷经理在电话中表示，深圳目前首套房利率4.9%，二套房5.2%，利率没有降。招商银行深圳某支行个贷经理通过微信告诉记者，暂时还没通知调整。

另外，成都一农商行工作人员在微信中告诉记者，该行目前首套房贷利率最低可至4.6%，“调降至4.4%还未接到通知”。

分析师：接下来房地产调控还有进一步放松潜力

为何各地首套房利率没有同步调整？《每日经济新闻》记者注意到，此前，央行、银保监会在《通知》中指出，在全国统一的贷款利率下限基础上，人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，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变化及城市政府调控要求，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利率加点下限。

央行金融市场司司长邹澜曾表示，我国房地产市场区域特征明显，个人住房贷款利率和首付比例的确定遵循因城施策原则，采用了全国、城市、银行三层的定价机制

。

东方金诚首席宏观分析师王青认为，首套房房贷利率下调，将带动部分城市银行房贷利率（包括部分二套房利率）更大幅度下调，进而巩固年初以来全国房贷利率整体下行势头，为年中或稍晚时候楼市企稳回暖积蓄动能。根据央行在一季度货币政策执行报告中披露的数据，3月居民新增房贷平均利率是5.49%，比去年12月下降0.14个百分点。这是去年初以来居民房贷利率首次出现下行拐点。

王青预计，首套房房贷利率下限下调，结合更多城市限购松动，接下来房地产调控还有进一步放松潜力

。这将带动楼市在年中或稍晚一些时候逐步具备企稳回暖的条件。这也是今年稳定宏观经济运行的关键所在。

每日经济新闻