

# 部分地区个人住房商贷利率进入“2时代” 公积金吸引力还有多大？

房贷利率再迎下调。近期，国内多地多家银行宣布下调个人住房商业贷款利率。在江苏苏州、广东佛山，部分银行推出的首套房贷利率降至3.05%；在云南玉溪，首套房及二套房贷利率进入“2时代”，降至2.95%。

房贷利率下调对购房者是一大利好。而当商业贷款利率持续下调并接近公积金贷款利率时，购房者也面临新的选择。公积金贷款是否还具有吸引力？如何继续发挥住房公积金的保障优势？

## 多地多家银行宣布下调房贷利率

你的房贷利率是多少？

“我前不久刚买了首套新房，用了组合贷的形式，公积金贷款65万元，商贷15万元，利率分别为2.85%和3.25%。”家住河南郑州的刘勇智说，从去年开始看房以来，当地房贷利率一直保持下调趋势。在对比多家银行贷款方案后，他最终敲定了目前的贷款方式。“现在算是近期的利率低位，购房负担减轻了不少。”他说。

类似的情况不仅发生在郑州。来自江苏苏州的钟毅最近正在咨询购房贷款事宜，他告诉笔者，自己咨询了当地多家银行，其中多数表示目前首套房贷利率为3.05%，部分银行还可以申请2.95%的首套房贷利率。“2.95%的房贷利率对于征信和债务情况要求相对严格，银行的说法是‘收入能够两倍覆盖负债’就可以申请，放款周期在1周左右。”钟毅说。

进入6月以来，国内多地多家银行纷纷调整房贷利率下限。7月，中国人民银行将1年期和5年期以上贷款市场报价利率（LPR）均下调10个基点，分别达到3.35%、3.85%。LPR下调后，多地房贷利率随之调整，在广东广州和佛山、江苏南京和苏州以及云南玉溪等地，部分银行推出“2”开头的个人住房商业贷款利率，刷新近期房贷利率下限。

银行为何纷纷下调房贷利率？广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析，近期房贷利率下行受多重因素推动。“一方面有银行间对房贷份额的‘争抢’，通过降利率的手段吸引购房者贷款。另一方面，近期部分银行存款利率有所下调，跟按揭贷款利率呈倒挂趋势，这推动了银行继续下调房贷利率。此外，今年以来LPR经历了两次下调，也拉动了银行房贷利率随之调整。”李宇嘉说。

“房贷利率通常随LPR变动而变动，最近房贷利率再下调是市场利率下调而造成的。”首都经济贸易



图片来源：网络

易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池说，房贷政策是房地产调控手段之一，在楼市相对低迷的情况下，下调房贷利率有利于减轻购房者负担，促进刚需和改善性住房需求入市，对于稳定楼市有一定积极作用。

## 商贷和公积金贷款利率接近，影响购房者决策

申请商业贷款、住房公积金贷款是目前购房者借贷的主要方式。过去，不少购房者在申请贷款时会选择“个人住房商业贷款+住房公积金贷款”的组合贷方式。其中，公积金贷款因其利率低、普惠性强等特点，受到许多购房者欢迎。

家住北京市海淀区的郭欣文2021年买了一套40多平方米的一居室，“我当时刚工作两年，公积金余额不多，能申请的贷款额度有限，最后选择的是组合贷的形式。”她说，“我身边已经买房且是首套房的朋友几乎都选择组合贷，而且都是先把公积金贷款额度‘拉满’，再申请商业贷款。毕竟公积金贷款主打普惠，每个月也能直接用一部分公积金还贷，对于刚毕业不久、积蓄不多的购房者来说更加友好。”

还有些符合条件的购房者选择了纯公积金贷款。

“我是两年前买的婚房，全部用公积金贷款，当时贷款利率不到3%。”来自天津的苏然是一名教师，她告诉笔者：“我的房子面积不算大，两室一厅，当时需要贷款72万元，刚好我的公积金额度有80万，能够全覆盖。公积金贷款额度高、利率低，对于购房者来说很实惠，在商贷利率比较高的情况下，我想不少购房者都会尽量选择多用公积金贷款。”

不过，由于申请公积金贷款通常会受连续缴存时间、账户余额、贷款记录等条件限制，对于名下已有房产的购房者而言，如果想再购置房产，往往只能选择利率相对较高的商业贷款。

“今年7月我买了第三套房，走的是纯商贷，利率差不多3.5%。”张成是一家创业公司的老板，据他介绍，选择纯商贷是因为上一套房的公积金贷款没还完，只能申请商业贷款。“最近听说商贷利率下调了，对于第三套房来说，3.5%左右的利率挺划算。对于购买首套房的年轻朋友，在公积金贷款利率原就较低的情况下，进一步降低商贷利率更是利好。”

今年5月，中国人民银行宣布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%。近期，各地又纷纷下调商贷利率，在部分房贷利率进入“2时代”的地区，商贷利率和公积金贷款利率利差越来越小。在商业贷款利率逼近公积金贷款利率的情况下，公积金贷款的吸引力是否会降低？居民缴存意愿是否会受影响？

“如果商贷利率明显低于公积金贷款利率，我当然会选择前者，但是会考虑从公积金账户里取钱来还商贷，这样既能享受较低的贷款利率，又能发挥公积金的普惠优势。对我来说，并不会因为商贷利率降了就‘抛弃’公积金。”苏然说。

今年56岁的李花是一名国有企业会计，在她看来，商贷利率接近于公积金贷款利率可能会吸引一部分购房者选择商业贷款，但并不

会对其持续缴存公积金的决策造成影响。“即便公积金贷款利率优势不如以前突出，但是公积金作为一种保障性资金，相当于一笔稳妥储蓄，不管是租房还是买房都能提出来使用，是利于居民的。”李花说。

## 优化公积金贷款政策以发挥其保障优势

从目前走势看，商贷利率逼近公积金贷款利率，或许会在一定程度上削弱公积金贷款的低利率优势。那么，公积金贷款该如何更好地发挥其保障作用？

“商贷利率的下调空间主要由LPR变动情况来确定，未来商贷利率还有下降可能，客观地说，会在一定程度上导致公积金贷款的吸引力降低。”赵秀池认为，下一步可以考虑随之调整公积金贷款利率，或进一步放宽公积金提取和使用门槛，为购房者创造便利。

李宇嘉认为，在公积金贷款低利率优势不再明显的情况下，适度下调公积金贷款利率，拉大二者利差，或是维持公积金贷款吸引力的手段之一。“推出住房公积金贷款的目的不是赚钱，而是利好购房者，要继续发挥其保障优势就应随市而动，突出其普惠性。与此同时，应该进一步优化公积金业务管理模式，提高公积金贷款效率并保障公积金管理机构合理的利润水平，未来还要积极扩大公积金缴存范围，让更多购房者、租房者都能从中获益。”李宇嘉说。

业内人士指出，在当前低利率环境下，纯商贷或选择更大比例的商业贷款对于购房者而言更划算。但从长期看，房贷期限通常长达20至30年，未来的利率走势较难评估，如果房贷利率走向上升通道，商业贷款利率可能浮动走高，调整频次也较高，购房者或许“没那么省心”。在此情况下，更加稳定、调整较慢、利率长期较低的住房公积金更能凸显其优势。

“公积金贷款和商业贷款二者是互为补充的，目的都是帮助购房人顺利购房。住房公积金不仅利率低、贷款期限长，其贷款成数即贷款额度占房屋总价的比例通常较高，一直以来都较受购房者欢迎。因此，即便短期内二者受利率浮动影响，购房者可能会做出不同以往的贷款决策，但两种贷款模式的定位和各自优势依然明显。”赵秀池建议，相关部门可考虑将公积金贷款成数与住房性质挂钩，降低政策性住房贷款的首付比例并提高贷款额度，以此进一步发挥住房公积金的保障作用。

来源：人民日报海外版