

## 一揽子金融政策与房地产研究 ——政策分析和市场影响

上海易居房地产研究院 副院长 严跃进

2025年05月07日

2025年5月7日，央行等三部门召开“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”新闻发布会。一揽子金融政策从数量、价格和结构三维度推进系列工作。相关政策对房地产市场影响积极，亦对当前做好“持续巩固房地产市场稳定态势”发挥积极作用。

### 一、公积金降息政策

此次政策明确，降低个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年期以上首套房利率由 2.85% 降至 2.6%，其他期限的利率同步调整。住房公积金的降息是今年持续强调的，当前降息符合预期，更好发挥了公积金贷款惠民和支持消费功能。同时，通过降息，消除了此前公积金贷款和商贷方面的利差矛盾，确保公积金政策发挥更好效应。

公积金贷款利率下调，进一步降低房贷成本。对于 100 万贷款本金、30 年期、等额本息的公积金贷款，政策前月供为 4136 元，政策后为 4003 元，减少了 133 元。同时，总还款金额（本金+利息）从过去的 148.9 万元变为 144.1 万元，直接减少 4.8 万元。据此说明，此次政策有效降低月供或还款成本。我们同时将新一版的公积金利率列表说明。

表 1：公积金降息的政策效应

项目	贷款本金	贷款期限	还款方式	月供	总还款额（本金+利息）
政策前	100 万	30 年	等额本息	4136 元	149 万
政策后	100 万	30 年	等额本息	4003 元	144 万
变化	-	-	-	减少约 133 元	减少约 5 万元

资料来源：政府公开信息、易居研究院

表 2：新版公积金贷款利率表（2025 年 5 月 8 日执行）

项目	首套房	二套房
5 年以下（含 5 年）	2.1%	2.525%
5 年以上	2.6%	3.075%

资料来源：政府公开信息、易居研究院

针对目前部分购房者咨询的问题，即“已发放的公积金贷款利率是否会下调”，这里进行解答。此次公积金贷款利率下调，既包括后续新发放的，也包括过去已发放的。根据政策规定，此前已发放的公积金贷款，在明年元旦后将进行利率下调。这也意味着已经办理了公积金贷款或正在偿还公积金贷款的居民家庭，后续也可以减轻还贷压力。

## 二、降准政策

此次发布会明确，降准 0.5 个百分点，并降低政策利率 0.1 个百分点。预计向市场提供长期流动性约 1 万亿。此类政策对于房地产金融领域的工作发挥了积极作用。降准将持续增强银行的可贷资金，对于发挥商业银行信贷业务功能具有积极意义。而房地产贷款业务依然是今年商业银行投放的重点领域，因此将持续增强房贷对房地产市场的支撑作用，尤其对个人按揭贷款、开发贷、融资协调机制、城中村改造、存量房和土地收储等方面发挥积极作用。总结来说，立足今年金融工作的重要性和稳消费功能，要重视此次降准带来的积极和综合效应。

最为关键的是，个人按揭贷款的政策将有进一步放宽的空间。今年是历史上房贷政策最宽松的一年，叠加首付门槛低、房贷利率低、房贷额度充足、贷款便捷程度提高，且和目前公积金降息等结合，应该说“金融支持购房消费”的动力充足，持续促进二季度住房消费系列工作。

## 三、新模式融资政策

此次政策明确，将加快完善与房地产发展新模式相适配的系列融资制度，包括房地产开发、个人住房、城市更新等贷款管理办法。

目前新模式领域中，最受关注的就是好房子建设或《住房项目规范》落地的内容。这意味着此类领域后续会有较好的金融支持，包括开发贷款、按揭贷款、

装修贷款、抵押贷款等方面都会有系统的政策支持，更好助力购房需求释放和房屋管理。同时对于现房销售等领域，本身也是今年各地持续推进的工作。现房工作亟需更好的金融政策支持，因为本身对于资金的要求更高。配套政策出台，有助于促进现房工作更好推进和更好普及。

新模式本身也要积极解决房企过去的债务问题。要促进房企转型，就必须积极化债。通过系列配套的融资政策，有助于今年各房企加快化债和消化存量资产，也有助于新一轮房企的发展。我们认为，包括城中村改造、存量土地收储等系列工作，在盘活存量的同时，对于房企资金状况也有较好改善。所以新模式的系列金融支持，既是确保市场活跃，也是确保金融风险出清。其对于房企基本面修复具有积极作用，也是资本市场要迫切关注的内容。

#### 四、LPR 降息政策

此次发布会明确，下调政策利率 0.1 个百分点，即公开市场 7 天期逆回购操作利率从目前的 1.5% 调降至 1.4%，预计将带动贷款市场报价利率 (LPR) 同步下行约 0.1 个百分点。这里提及了 LPR 下调 0.1 个百分点的内容，也就是下调 10 个基点。

这意味着降息通道即将开启，其对于贷款利率下调等都有较为积极的作用，意味着今年二季度将进入到降息和资金成本进一步下降的空间。降息对于房贷的影响是积极的。央行数据显示，2025 年第一季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为 3.11%。若按此次 LPR 的变化，那么后续房贷利率就可以做到 3.01%。据此计算，对于 100 万贷款本金、30 年期、等额本息的商业银行贷款来看，政策前总还款额（本金+利息）为 154 万元、月供额为 4276 元；政策后总还款额（本金+利息）为 152 万元、月供额为 4221 元。如此对比，总还款额约减少 2 万元、月供额约减少 55 元。若叠加最近几年持续的 LPR 降息政策，应该说 LPR 降息政策为月供族已产生了非常明显的减负效应。

表 3: LPR 降息 10 个基点的政策效应

项目	贷款本金	贷款期限	还款方式	月供额	总还款额（本金+利息）
政策前	100 万	30 年	等额本息	4276 元	154 万元
政策后	100 万	30 年	等额本息	4221 元	152 万元

变化	-	-	-	减少约 55 元	减少约 2 万元
----	---	---	---	----------	----------

资料来源：政府公开信息、易居研究院

## 五、保障房再贷款政策

此次发布会明确，将创设并加力实施结构性货币政策工具。其中，对于结构性货币政策工具，一般称为再贷款，是指中央银行给金融机构的贷款，这些工具一般内嵌激励机制的安排，引导商业银行自主向市场主体发放贷款。此次政策明确，将对保障性住房再贷款等在内的至少 5 项结构性货币政策工具利率从目前的 1.75% 下调到 1.5%。这充分体现对保障房工作的支持。

保障性住房再贷款是于 2024 年设立的。其设立过程，本身和房地产市场供求关系发生重大变化、加快推动库存商品房去库存、积极推进保障房供给等工作有关。过去该贷款的利率为 1.75%，而现在降低为 1.5%，显著降低相关企业使用此类贷款的资金成本。通过此类政策工具，将确保收购主体、价格和用途等方面的灵活推进和高效推进。此次政策吻合了此前中央政治局会议“优化存量商品房收购政策”的精神，更好推进 5 月份以后各地收购库存商品房的工作，尤其利好相关国企和人才安居集团公司。