

# 5年期以上LPR下调15个基点 多地下调首套房贷利率 首套房贷利率最低可至4.25%

■中国城市报记者 邢 灿

近日,中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《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,多地已经下调了首套房贷利率。

首套房贷利率下限下调影响几何?地方跟进效果如何?存量房贷利率应该下调吗?日前,中国城市报记者进行了相关梳理和采访。

## 首套房贷利率下限下调影响几何

《通知》提出,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。

58安居客房产研究院分院院长张波在接受中国城市报记者采访时介绍,事实上,早在去年12月,就有部分地区的银行下调了房贷利率,当时主要是对原来房贷利率上调基点的部分进行下调。在更早之前,地方普遍对房贷利率进行上调,有的城市上调20个基点,有的甚至上调40个基点。

张波认为,《通知》宣布个人首套住房房贷利率下限调降20个基点,是从全国层面来统一定调,明确未来地方可以对首套房贷利率进行下调并明确了可以下调的幅度。这跟地方自己来做是存在差异的,因为各地出台的相关政策不能对楼市形成一个整体影响力,效果相对分散,而全国层面作统一定调,对购房者

信心提振作用将更加明显,进一步刺激首套房购房者加快入市脚步。

“国家层面的政策效果远大于地方楼市政策‘松绑’。”诸葛找房数据研究中心首席分析师王小媵告诉中国城市报记者,自今年起,地方不断出台“松绑”楼市政策,但从市场实际恢复情况看,市场回稳速度不及预期,重要原因之一是缺少实质性政策支持。此次信贷政策的调整,将是房地产市场回稳的助推器。

首套商业房贷利率下调,将如何影响购房者的“钱袋子”?记者注意到,5月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率(LPR):5年期以上LPR为4.45%,较上月的4.6%下调15个基点。

首套房贷利率下限下调20个基点,叠加5年期以上LPR下调15个基点,对于首套房购房者来说无疑将是双重利好,短短一周内购房者首套房贷利率可能会下调35个基点。假设以贷款100万元、期限30年等额本息还款计算,在4.6%的利率下月供为5126.44元;利好政策叠加后,利率降为4.25%,月供变为4919.40元,每月可减少207元左右,一年可省下2484.48元。

## 多地首套房贷利率低至4.25%

自《通知》发布后,中国城市报记者注意到,全国已有多个城市快速响应,下调了首套房贷利率。

5月20日,中国城市报记者以客户身份拨打了位于天津市河东区的中国农业银

行某支行电话,该支行信贷工作人员称:“即日起个人住房首套房贷款利率最低可至4.25%。”同日,位于天津市河西区的中国建设银行某支行信贷人员告诉中国城市报记者,个人住房首套房贷款利率已由5月19日的4.4%降为4.25%。

山东省济南市也有银行开始执行4.25%的首套房贷款利率。5月20日,位于济南市市中心的招商银行某支行信贷工作人员介绍,个人住房首套房贷款利率可低至4.25%。该名工作人员称,目前济南全市招商银行都是首套房贷款利率4.25%的执行标准。

另外,据媒体报道,山东省青岛市也有部分银行首套房贷款利率下降至4.25%。5月20日,中国城市报记者以客户身份拨打了中国交通银行多家位于青岛市的网点电话,证实部分银行首套房贷款利率降至4.25%。

张波认为,在金融政策放松的背景下,整体房贷利率下调是大趋势,未来针对于改善性住房,国家层面在也存在调整二套住房商业性个人住房贷款利率的可能性。当然,这要看整个5月份相关政策对于市场的影响效果,如果房地产市场回温不及预期,对于二套住房商业性个人住房贷款利率的政策调整则可能在今年下半年会出台。

贝壳研究院发布《2022年4月二手房市场报告》显示,今年4月103个重点城市主流首套房贷利率为5.17%。显然,距离当前4.25%的首套房贷利率下限仍有较大空间,预计未来将有更多城市的房贷利率出现下降。

## 为何各地没有同步调整

《通知》提出,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。

为何各地首套房利率没有同步调整?回答这个问题首先需了解个人住房贷款利率是如何确定的。

据中国人民银行金融市场司司长邹澜介绍,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、城市和银行三层的定价机制。

以利率下限为例,邹澜提到全国层面首套房贷利率不得低于相应期限的LPR,二套房贷利率不得低于相应期限LPR加60个基点,这是全国都要遵守的下限政策。

城市层面,人民银行各分支机构按照因城施策原则,指导省级市场利率定价自律机制,在全国政策下限基础上,确定辖内每个城市的贷款利率加点下限,这是本城市范围内都要遵守的下限。实践中,多数城市直接采用了全国下限,没有额外再做加点要求。

银行层面,银行结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等,明确利率的定价规则,在各城市利率政策下限基础上,合理确定每笔贷款的具体加点数值,这是完全市场化的经营决策。

这也是为什么《通知》提到,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。

张波分析,目前每个地方的房地产市场情况不同,市场基本面也存在差异,因此地方对于首套房利率调整会存在差别,像一些人口流入比较明显的城市,比如深圳、杭州、武汉、成都等,对于首套房利率下调的幅度可能相对有限。

“像一些首套房置业人群相对较少、房地产市场供过于求的城市,为了更大程度拉动首套房购房者入市,首套房利率下调幅度一步到位的可能性就会更大一些。”张波说。

与此同时,张波提到,如果仅下调首套商业房贷利率,对房地产市场影响有限,尤其是对于房价水平较高的城市。要想取得预期效果,未来地方需结合降低首付比例、松绑限售限购等举措,打出房地产调控政策“组合拳”。

## 存量房贷利率应该下调吗

对于房贷利率的变化,部分前期购房者希望存量房贷利率也能有所下调。这部分购房者并不在少数。中国城市报记者注意到,近一个月以来,在人民网“领导留言板”上就有10余条关于希望能够降低存量房贷利率的留言。

以河南省洛阳市为例,早在半年以前,洛阳市首套房贷利率还高达6.37%,如今,首套房贷利率最低降至4.4%。以贷款100万元、30年采用等额本息方式偿还为例,6.37%的房贷利率之下每个月月供是6235.43元,4.4%的房贷利率下每个月月供是5007.61元,前后相差超过1200元。

“房贷利率处于高位购房的情况值得体谅,不过于法、于理,房贷利率都不应追溯调整。”张波认为,一方面应尊重合同约定,相关贷款合同里往往对利率相关条款进行了明确,有的是固定利率,有的是按照市场利率来调节它上浮和下调的基点数目,在合同有效的情况下,首先应该尊重合同,按照约定处理。

“另一方面,房贷利率下调是市场行为,不能因为市场行为去追溯或者倒推之前的利率调整。这就好比购房者赶上房价便宜时买房,之后房价上涨了,消费者也不需要补差价一样。”张波举例说。

## 江苏连云港：灯火映港口 通宵作业忙

5月17日晚,江苏连云港港集装箱码头灯火通明,集装箱船舶靠泊码头,运载集装箱的卡车来回穿梭,大型机械不停地装卸作业。

今年以来,连云港港在防控疫情的同时,向生产经营要效益,港区装卸作业有序运转,货物作业和保障能力稳定,有力保障产业链供应链的安全畅通。

人民图片

