

差异化房贷利率促楼市平稳发展



A

定价机制如何运转

本轮房贷利率下调与贷款市场报价利率(LPR)关系密切。

一方面，目前99%的房贷利率与5年期以上LPR挂钩，前者因后者变动。另一方面，房贷利率有三层定价机制，每一层的变动都可能引发具体利率变动。“个人住房贷款利率、首付比例的确定，采用全国、城市、银行三层定价机制。”人民银行相关负责人近期表示。

定价机制如何运转？首先，监管部门在全国层面给出一个“底”。此前，首套房、二套房利率的“底”分别是5年期以上LPR、5年期以上LPR加60个基点；5月15日监管部门联合发布通知，首套房利率的“底”降至5年期以上LPR减20个基点，二套房暂时不变。其次，各城市秉承因城施策原则，决定在全国“底”的基础上加多少个基点或不加，作为该城市的“底”；最后，各银行结合自身经营情况、客户风险状况等因素，自主决定在该城市“底”的基础上加多少个基点或不加。

由此可见，本轮房贷利率下调的主要原因有二：其一，5年期以上LPR下调，房贷利率跟随下降。5月20日，5年期以上LPR从4.6%降至4.45%。“本次LPR报价首次只下调了5年期以上品种，这种结构性‘降息’将对稳定信贷总量、提振中长期信贷需求产生积极作用。”中国民生银行首席研究员温彬说。其二，各城市、各银行根据当地实际情况，在不突破全国利率下限的基础上，将此前较大幅度的加点适度回调，部分城市的回调幅度超过100个基点。

近日，北京、上海、广州和深圳等一线城市房贷利率下调，引发关注。此前全国已有100多个城市的银行自主下调房贷利率，“房贷降了”成为共性现象。

业内人士表示，本轮房贷利率下调，是为了降低居民负债成本、支持合理住房需求、拉动消费需求，进而稳定经济增长、保障改善民生。各地要坚持“房住不炒”定位，从自身实际出发，持续完善差异化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，共同促进房地产市场平稳健康发展。

B

一二三线城市各异

尽管房贷利率普遍下调，但一二三线城市的下调主因、下调幅度却有较大差异，需要因城而异具体分析。

观察北京、上海、广州和深圳等一线城市，房贷利率下调的主因是5年期以上LPR下降，原有的加点幅度未发生明显改变。其中，北京地区首套房利率由5.15%降至5%，二套房利率由5.65%降至5.5%，均下调15个基点，与5年期以上LPR下降幅度一致；上海地区部分银行首套房利率由4.95%降至4.8%，二套房利率由5.65%降至5.5%；广州、深圳首套房利率则分别降至最低4.45%、4.75%，不同银行有所差别。

为何一线城市房贷利率未大幅下降？这与房地产市场供需有关。最新数据显示，不论环比还是同比，4月份一线城市新建商品住宅销售价格、二手住宅销售价格均上涨。“从环比看，一线城市新建商品住宅销售价格上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格上涨0.4%，涨幅与上月相同。”国家统计局城市司首席统计师绳国庆说，从同比看，新建商品住宅、二手住宅销售价格分别上涨3.9%和2.4%，涨幅比上月均回落0.4个百分点。

反观二三线城市，其住房需求近期有所减弱，主要原因有两方面。一是受新冠肺炎疫情持续影响，许多市场主体十分困难、居民预期收入下降，市场需求减弱；二是此前部分二线城市执行的首套房利率较高，有些甚至超过6%，一定程度上影响了购房者需求。为此，近期部分二三线城市在遵守全国利率下限的基础上，大幅调降了当地的房贷利率。贝壳研究院日前发布的报告显示，与2021年高点相比，郑州、无锡、绵阳、眉山、新乡等地首套房主流贷款利率下调幅度普遍超过150个基点。

C

支持合理住房需求

4月底召开的中共中央政治局会议指出，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求。日前召开的稳增长稳市场主体保就业座谈会指出，要稳地价稳房价，支持居民合理住房需求，保持房地产市场平稳健康发展。

当前，降低居民的负债成本十分必要。“对于存量住房贷款而言，5年期以上LPR下降会降低房贷成本，这有利于稳定房地产市场预期、促进房地产销售，同时，负债成本的降低也有助于促进居民的消费需求增长。”温彬说。

“预计多数银行将显著下调房贷利率，更好地满足居民的购房消费需求。”复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼认为，在经济下行压力较大、有效信贷需求不足的情况下，房贷很可能重新成为各家银行的优质信贷资产，这将加剧房贷市场的竞争。

值得注意的是，更好地满足购房者合理住房需求，必须围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，因城施策落实差异化住房信贷政策。“对于住宅去库存周期较长的城市，政策调整的力度和步伐可适度加大。”董希淼表示，对于购房消费需求相对充足、房价有上涨预期的城市，政策调整的方向、目标要放在“维护房地产市场良性循环”上，进一步降低居民住房消费负担，牢牢守住“房住不炒”定位。

(据《经济日报》)