

# 差异化房贷利率促楼市平稳发展



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。

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》)

B

一二三线城市各异

C

支持合理住房需求

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。

定价机制如何运转