

# “新版”房贷利率将总体保持平稳

■不论是央行要求的加点底线,还是地方确定的加点下限,都不是一成不变的。记者从相关部门了解到,未来还将根据房地产市场供需变化和LPR波动情况,调整个人住房贷款利率的加点下限。

■对于此次新旧房贷利率的切换,多数购房者均淡定以对,近期并没有出现大量“突击”购房贷款的现象。



资料图片

10月8日,将是新旧房贷利率的切换时点。日前,记者从相关人士处了解到,已有超过13个省份部署了个人住房贷款利率定价基准转化工作,明确了“新版”房贷利率浮动下限。

8月25日,中国人民银行公告(2019)第16号明确,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款基础利率为定价基准加点形成,这也被市场称作房贷利率“换锚”。

## 与LPR改革前水平大体一致

记者了解到,北京地区房贷利率“换锚”后的利率下限为:首套房利率不低于LPR加55个基点,二套房不低于LPR加105个基点。

按照8月20日央行首次公布的5年期以上LPR计算,北京地区“新版”房贷浮动下限将为首套房5.4%、二套房5.9%。各家银行将在此基础上加点形成自己的房贷利率。

“10月8日起,执行上述浮动下限,北京房贷利率水平与改革前大体一致。”一位国有大行房贷处负责人告诉记者,此次改革之前,北京首套房利率为基准利率(4.9%)上浮10%,二套房上浮20%。

目前,江苏南京、苏州两地的“新版”房贷利率也已出炉。一家国有大行工作人员介绍,该行南京地区首套房利率为在LPR基础上加80个基点,二套房加105个基点;苏州首套房至少加120个基点,二套房加150个基点。相比之下,在改革之前,苏州首套房贷款利率为基准利率上浮25%,二套房上浮30%。“换锚”之后,总体上与之前大致相当。

在深圳,招商银行首套房利率为LPR基础上加30个基点,二套房加

60个基点。

值得注意的是,不论是央行要求的加点底线,还是地方确定的加点下限,都不是一成不变的。记者从相关部门了解到,未来还将根据房地产市场供需变化和LPR波动情况,调整个人住房贷款利率的加点下限。

## 利率调整因城施策

目前市场普遍预期,未来LPR会有一定程度的向下浮动空间,这是否意味着房贷利率也会一路走低?

相关人士认为,如果LPR调整了但加点水平保持不变,那么房贷利率确实有可能发生变化。他同时强调,当前房地产调控强调因城施策,各地供需状况有所区别,当地的市场利率定价自律机制在房贷利率定价中会发挥重要作用。

比如,个别城市因为LPR调整导致房贷利率变化,进而使得当地房地产市场供需矛盾突出。那么,定价自律机制就会对当地市场利率进行指导,利率下限可能会调整得相对频繁,如一两个月就调整一次,以保持当地房地产市场的基本稳定。

今年8月20日,在国新办举行的国务院政策例行吹风会上,中国人民银行副行长刘国强就表示:“有一点是肯定的,房贷的利率不下降。”对于房地产市场,要坚决贯彻落实7月30日中央政治局会议的要求,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,落实房地产长效机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段,确保差别化住房信贷政策的有效实施,保持个人住房贷款利率的基本稳定。

对于大家普遍关心的存量房贷利率如何“换锚”的问题,目前,按照人民银行公告(2019)第16号要求,存量贷

款的利率仍按原合同约定执行。但据相关人士表示,存量贷款“换锚”的相关政策正在研究中,但有一个基本原则,即保护借贷双方的合法权益。

距离10月8日越来越近,各家银行也在紧锣密鼓地为“换锚”做准备,主要包括贷款合同修订、系统改造升级、员工培训等。

“目前工行相关工作已经基本准备就绪。”中国工商银行个人金融业务部副总经理任西明介绍,工行内部已经印发了关于进一步加强贷款市场报价利率应用的意见,以指导各个分行的相关工作。在制度层面,对个人贷款管理办法中利率条款的修订工作也正在推进,预计这部分工作将在9月中下旬完成;在系统改造方面,目前工行正在进行系统测试,9月中下旬就能支持房贷选择LPR定价的准备工作。

中国建设银行住房金融与个人信贷部副总经理黄有钢介绍,建行正加紧推进业务系统改造,并已指导分行做好LPR利率转换准备工作。目前,建行正在研究房贷利率调整方式、加点数值等实施细节。同时,对新发放商业性个人住房贷款业务合同的利率等相关条款进行修订。

“9月20日左右,建行系统可以完成升级。”黄有钢表示,在人员培训方面,建行已启动各级业务培训,帮助一线业务人员和业务管理人员尽快熟悉新的管理规定、业务办理流程 and 系统操作方法。同时,建行研究梳理了相关政策和客户的问答题库等,已经完成了政策过渡期间客户答疑工作的准备,以保障10月8日平稳切换。

## 购房者淡定以对

记者走访北京多家房屋中介机构

了解到,对于此次新旧房贷利率的切换,多数购房者均淡定以对,近期并没有出现大量购房者“突击”贷款的现象。

一位房屋中介机构的工作人员告诉记者,多数购房者目前已经知道房贷利率近期会有变化,但在了解了相关政策后,均认为这对其购房成本的影响比较小,也并不着急。

对于部分在新政过渡期,也就是新政发布后到10月8日之前购房并申请房贷的购房者来说,情况则在各家银行有所差异。

部分银行基层人员表示,目前过渡期内房贷利率执行的个别细节问题仍待细化。如新利率执行日期到底是以银行签约合同为准,还是以客户购房合同为准,这些细节尚未明确。因此,各银行目前在按照各自的情况,自行决定以哪个时间节点为准。

据融360大数据研究院的监测数据显示,目前广州、深圳等地的部分银行已经对新增房贷业务采用LPR进行利率报价,已受理房贷申请但未获批的,用户可以在以基准利率为定价基准的老合同和以LPR为定价基准的新合同之间进行选择。

相关人士也明确表示,在10月8日之前签订商业性住房贷款的合同中,可以选择基准利率作为定价基准。如果部分银行已经准备就绪,在和借款人协商一致后,可以选择按照LPR加点方式来确定贷款利率。

中国银行一位工作人员告诉记者,已按照基准利率方式签订借款合同但未发放的贷款,按已签订的合同约定执行。如客户确需调整定价方式,需废除原申请,重新发起审批并签订新合同,但相关流程需要一段时间。

(据《经济日报》)