

多地明确房贷利率浮动下限



距离个人住房贷款利率正式“换锚”，不足一个月时间，各地正陆续明确当地房贷利率加点下限。平稳“换锚”的过程中，购房者如何打算？银行准备得如何？未来房贷利率又将如何变化？

各地陆续公布房贷利率加点下限

自人民银行宣布将贷款市场报价利率(LPR)作为各银行新发放贷款的主要参考后，个人住房贷款定价也自然要从原来的贷款基准利率“换锚”为LPR。央行明确，自10月8日起，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LPR为定价基准加点形成。

记者从相关部门了解到，目前房贷利率“换锚”工作平稳有序，地方和金融机构正稳步推进明确LPR加点数值、系统升级改造等工作。新的房贷利率定价政策执行后，实际利率水平将较此前基本保持稳定，保障“换锚”前后平稳过渡。

为保障差别化住房信贷政策有效实施，不同于普通新增贷款定价，个人住房贷款利率除了要参考LPR，还要同时受央行的房贷利率底线、当地LPR加点下限、银行浮动加点三方面因素制约。

据了解，目前已有13个省区市的利率定价自律组织确定了当地LPR加点下限，其余地区将于月底前陆续公布。

据了解，目前北京已经明确，首套房利率在LPR的基础上上浮不低于55个基点，二套房不低于105个基点。按8月20日5年期以

上LPR计算，北京地区个人房贷浮动下限为5.4%，二套房浮动下限为5.9%。

一位在国有大行房贷部门的员工告诉记者，改革前北京地区首套房是在4.9%的基准利率上上浮10%，二套房是上浮20%。照此计算，执行北京地区的加点下限后，与改革前的房贷利率水平大体一致。

记者在多地走访时了解到，各地银行正在根据地方房贷利率下限调整本行利率浮动情况，较改革前利率水平均未有较大变化，且体现出因地制宜、因城施策。

某国有大行江苏分行在考虑江苏房贷利率下限后，该行南京地区首套房大约在LPR基础上加80个基点，二套房加105个基点；苏州首套房则至少加120个基点，二套房加150个基点。“改革前，苏州首套房在基准利率上浮25%，二套房上浮30%，执行加点下限后，不会对最终利率有太大影响。”该行苏州分行住房金融部人士说。

“招行深圳地区房贷业务利率已经挂钩LPR，首套房和二套房贷款利率分别在最近一个月相应期限的LPR加30个基点和60个基点。”一名招商银行的工作人员说。

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，对个人住房贷款利率的加点下限进行调整。

购房者趋理性 未现集中申贷

记者走访北京、南京、广东等

地多家楼盘，并未发现有大量购房者赶在新政执行前集中购房或申请贷款的现象。

“知道十一过后房贷利率可能会有变化，但从银行和中介反馈的信息看，对购房贷款整体影响不大，我其实更看重房价。”正在南京青奥公园附近看房的胡先生告诉记者。

记者从多地商业银行了解到，近期前来询问房贷利率的客户很多，但是并没有出现大规模签订贷款合同的情况。“房贷定价新政出台后，房贷增量较前期变化不大，购房者是否申请房贷主要受所购房屋自身情况影响。”招商银行深圳分行一名工作人员表示。

目前还有不少城市尚未明确当地利率下限。中国人民银行上海总部相关负责人表示，上海当地LPR加点下限还未确定。总的基调是在“因城施策”的原则下，保证利率定价机制顺利转换，维持上海个人住房贷款利率基本稳定。

上海目前是全国房贷利率较低的城市之一。记者从两家国有银行的上海分行了解到，目前仍有购房者享受到首套房利率九五折的优惠。一旦执行新规，首套房贷的折扣利率将难以实现。

上海市奉贤区地铁5号线沿线一处在售楼盘，正在看房的马先生给记者算了一笔账：100万元、期限20年、等额本息还款方式的个人房贷，按8月20日5年期以上LPR计算，相较此前基准利率九五折而言，利息会增加2.55万元。“这个影响不大，我还是会根据自己的实际需要来决定要不要买房。”

融360大数据研究院分析师李万赋认为，用户目前还可在新老

合同间进行选择，存在一个心理上的接受时间，考虑到LPR未来下行的市场预期较大，房贷用户在接受新的定价模式和合同签订上也会比较顺利。

银行忙推进 细节待明确

新的个人住房贷款利率政策将从10月8日起执行，目前各家银行都在紧锣密鼓地推进贷款合同修订、系统改造升级、员工培训等工作。

“目前，我们正在研究房贷利率调整方式、加点数值等实施细节。”中国建设银行住房金融与个人信贷部副总经理黄有纲介绍，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。

“工行目前正在推进系统测试，9月中下旬可完成该系统支持房贷选择LPR定价的准备工作。”中国工商银行个人金融业务部副总经理任西明表示，工行的个人贷款管理中增加了LPR定价方式，文件将于9月中下旬对全行印发。

李万赋认为，过渡期的试水工作，可以帮助银行在与用户沟通和市场测试方面做好准备，保证房贷市场平稳过渡。

不过，有一些银行基层人员表示，目前过渡期内房贷利率执行的个别细节问题仍待细化。“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。”一位银行工作人员说。

(据《经济参考报》)