房贷利率“换锚” 你的房贷支出将有啥变化

在宣布贷款利率“换锚”一周多后，中国人民银行日前明确了房贷新的定价方法。改革后的房贷利率会增还是会减？新发放的房贷利率怎么算？存量房贷利率咋执行？这些问题引起社会普遍关注。

LPR下降 房贷会不会降

人民银行8月17日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，个人住房贷款定价基准自然也要从原来的贷款基准利率转换为LPR。根据央行公布的改革后第一期LPR来看，1年期为4.25%，5年期以上为4.85%；分别较1年期和5年以上贷款基准利率低10个和5个基点(每个基点为万分之一)。

“如果换成利率更低的LPR作为房贷定价基准，那我的房贷利率岂不是能降一些？”近期打算贷款买房的北京市民王先生起初有过这样的想法，但仔细研究了新的房贷定价方法，他发现此次调整并非此前想得那么简单。

除了定价基准进行了转换，此次央行明确，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。也就是说，LPR降了，房贷利率不一定降，还要看加点的情况。那么谁来决定加点的多少呢？目前来看，有三个不可忽视的因素。

首先是央行的房贷利率底线。此次央行公告明确提出，首套房利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套房不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。按8月20日5年期以上LPR计算，购房者资质再好、银行资金再充裕，首套房利率不能低于4.85%，二套房不能低于5.45%。

其次是当地LPR加点下限。每笔房贷具体的加点数值，除了遵循央行制定的全国政策，还得符合当地住房信贷政策要求。此次调整明确，人民银行分支机构将指导各省级市场利率定价自律机制及时确定当地LPR加点下限。

此外，银行会根据综合贷款风险状况，与借款人协商约定。“未来LPR若进一步下调，房贷利率也不一定会降。在现有信贷政策调控下，新增住房按揭贷款额度较之前管控更严，利率也在走高。”苏州一家大行普惠金融部门负责人介绍，改革前当地首套房利率已较基准利率上浮25%。

人民银行副行长刘国强此前曾明确表示，落实“房住不炒”的目标定位，就得做到房贷的增量不扩张、房贷的利率不下降。要确保差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率基本稳定。

谁的房贷利率受影响最大

“我应该现在赶紧定下办贷款，还是再等等？”看到新的房贷定价政策出台，近期忙着看房的上海市民杨女士有些举棋不定。

房贷利率“换锚”后，直接关系着打算贷款购房者的“钱袋子”。专家认为，根据目前实际利率水平来看，此次调整对大部分购房者应该影响不大，只对极少的银行眼中的“优质客户”可能会产生一定影响。

按公告要求，首套房利率不得低于相应期限LPR。这就让个别地区“优质客户”获得首套房贷9折或95折难以实现。不过，央行表示，10月8日前，已经发放和已签订合同但未发放的商业性个人住房贷款，仍按原合同约定执行。专家分析，如果杨女士真的确定能获得9折或95折房贷利率，还是早做决定对她更有利。

不过，据融360大数据研究院发布的35个城市最新房贷利率数据来看，目前执行首套房贷9折或9.5折的城市非常少，7月份上海还有首套房能执行4.84%利率的，但绝大部分城市的首套房平均利率均显著高于4.85%。而且，最近几个月，无论是首套房还是二套房，大部分城市的房贷平均利率都呈微弱上行趋势。

“展望未来一段时间，个人住房贷款利率有上行的可能性，但幅度不会太大。”国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼认为，不同银行对个人住房贷款业务定位不一样，在不同区域的信贷资源投入也相差较大，因此在房贷利率会有明显的分化，而大型商业银行房贷利率调整预计相对温和。

LPR月月变 房贷利率会咋变

“以前每次降息房贷利率会在次年调整，而LPR月月都在变，我的房贷利率会咋变？”这应该是不少贷款购房者心中的疑问。

此次央行的公告明确，个人住房贷款利率重定价周期可由双方协商约定，最短为1年，最长为合同期限。每次利率重新定价时，定价基准调整为最近一个月相应期限的LPR。

也就是说，房贷利率“换锚”后，新增房贷重新定价时得看当时LPR的水平。专家表示，房贷调整频率是最高1年，最低频率可以不调整。房贷利率不会每个月都跟着LPR走，但预计未来银行为了降低自身的风险，会要求客户每年做一次重定价，根据LPR一年变一次。此外，根据央行公告，公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。

中国银行国际金融研究所研究员周景彤认为，未来房贷利率会更加突出体现地域性、货币政策和各银行的信贷策略，不同地区、不同客户和不同时期房贷利率的差别会更大，更能体现“因城施策”。

交通银行金融研究中心首席金融分析师鄂永健表示，房贷定价新规对市场影响有限，仍然是此前房地产调控政策的延续：可以维持新的个人住房贷款利率保持总体稳定，既不下降，也不会明显增加个人房贷利息负担。这将有利于在推动企业贷款利率下降的同时，保证房地产市场稳定。

（据新华网）