

央行房贷利率新政全解读 利息会涨 会影响房价？

25日 央行发布公告调整新发放商业性个人住房贷款利率 10月8日起施行。“专业术语太强 看不懂！”很多网友看完公告后纷纷表示：“有课代表出来解释一下啥意思吗？”

为此记者咨询并梳理了数位专家学者以及行业研究人士观点 对网友关注度较高的系列问题进行了解答。

房贷利率政策为何调整

央行了解决“融资贵”难题 最近搞了新的贷款市场报价利率(LPR) 推动降低贷款实际利率。

新LPR的报价方式改为按照公开市场操作利率(主要是1年期中期借贷便利利率)加点形成 报价频率改为每月报价一次 每月20日公布。并且 在原有的1年期一个期限品种基础上 增加5年期以上的期限品种 为银行发放住房抵押贷款等长期贷款的利率定价提供参考。

即 央行改革完善LPR形成机制后 个人住房贷款定价基准也需从以前采用贷款基准利率的方式转换为LPR。

房贷利率以后如何定价

之前 房贷利率定价是采取基准利率上下浮动的方式。

2015年10月24日至今 房贷的贷款基准利率是：一至五年(含五年)期限的为4.75% 五年以上期限的为4.90%。由于绝大多数房贷期限都是五年以上 4.90%成为民众所熟悉的买房贷款基准利率。

未来 自2019年10月8日起 新发放商业性个人住房贷款利率将以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成。

其中 LPR由贷款市场报价利率报价行报价计算形成。每笔贷款具体的加点数值由贷款银行按照全国和当地住房信贷政策要求 综合贷款风险状况 在发放贷款时与借款人协商约定。加点数值一旦确定 整个合同期限内都固定不变。

如 最近一个月(8月20日)的5年期以上LPR为4.85% 如果银行给你的房贷利率是5.44% 那就是加了59基点 在LPR的基准上浮12%。

未来房贷利率不再有折扣价

2013年7月20日起 央行取消了金融机构贷款利率0.7倍的下限 但个人住房贷款利率浮动区间暂不作调整。

即 为何以前我们会听到“房贷利率可打7折” 只不过随着楼市调控政策和信贷政策的变化 近年一般首套房贷利率不低于基准利率的9折。

按新的定价方式 以后就不会有房贷利率可打折的现象了。

根据新政 首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率 二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。



调整后最低利率提高还是下降了

根据上述规则 按最近一个月(8月20日)LPR计算 10月8日后新发放的住房个人贷 首套房的利率不低于4.85% 二套房不低于5.45%。

融360大数据研究院分析师李万赋表示 此前按照显性或者隐形规定 一般首套房贷利率不低于基准利率的9折 二套房一般不低于基准利率的1.1倍 由此计算出来的数值分别为4.41%和5.39%。

“简单对比这两组数值 可发现首套房最低利率将由4.41%上升到4.85% 二套房最低利率将由5.39%上升为5.45%。”

实际房贷利率会下降还是上升

这个问题上 央行明确定调：“新发放个人住房贷款利率与当前我国个人住房贷款实际最低利率水平基本相当。”与改革前相比 居民家庭申请个人住房贷款 利息支出基本不受影响。”

目前大部分银行执行的实际利率是首套房贷基准上浮10%-20% 二套房贷上浮20%-30%。

融360大数据研究院统计并监测的35个城市房贷市场数据显示 2019年7月 全国首套房贷款平均利率为5.44% 二套房贷款平均利率为5.76%。高于现行房贷基准利率4.9% 也高于即将实施的利率下限。

中原地产首席分析师张大伟也表示 新机制下 存量和增加房贷利率都基本没有变化。目前看大部分城市的房贷利率 放款周期基本平稳 有轻微波动 但主流是平稳。

“新的个人住房贷款利率得以保持稳定 既不上升 也不会明显增加利息负担。”交通银行金融研究中心首席金融分析师鄂永健表示 因为新机制下新发放个人住房贷款利率基本不变 央行各地分支行会结合各地情况 规定加点下限。

从房贷利率市场未来走势看 李万赋表示：“预计执行利率短期内很难出现显著的、普遍性下降。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进则认为 从下半年的情况看 考虑到楼市政策依然从紧 实际上具体的房贷利率只会上调 而不会下调。融360大数据研究院监测数据显示 从数据上看 全国房贷利率水平在下半年进入反弹阶段。

哪些人买房的利息会增加

首套房房贷利率在目前基准利率下本来可享受打折的潜在买房人。

据融360大数据研究院数据 在首套房方面执行首套房贷9折乃至9.5折的城市已经非常之少 7月份只有上海的首套利率为4.84% 低于4.85%。35城的平均首套利率为5.44% 显著高于4.85%。

即 首套房贷利率有折扣地区的一些潜在购房人的利率将上升 如上海 而利率原有上浮较大的地区 利率很有可能不变 如苏州。7月份苏州首套房贷利率为6.03% 为全国房贷利率水平最高的城市。

“从短期的实际利率水平来看 新政仅会对极少数最优质的客户产生轻微影响 对绝大部分购房人来说 影响不大。”李万赋说 如果10月8日之后的LPR大致维持目前的水准 那么理论上讲 最优质的新发放房贷借款客户的购房成本将有所上升。

公积金贷款买房的利率调整吗

根据央行公告 商业用房购房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。

在分析人士看来 这保障了首套房的刚需置业需求 体现落实“房住不炒”定位和房地产市场长效管理机制的政策导向。

目前的公积金贷款利率是2015年10月24日调整并实施的 五年以上公积金贷款利率3.25% 五年及以下公积金贷款利率为2.75% 全国都一样。

在还贷中的房贷利率会调整吗

央行明确 个人住房贷款利率调整主要针对新发放个人住房贷款利率 存量个人住房贷款利率仍按原合同执行。

即 早就贷款买房的人 每个月还贷的金额还是按以前确定的方式去还 无需更改。

刚签了合同还没放款 受影响吗

2019年10月8日前 已发放的商业性个人住房贷款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。

也就是说 2019年10月8日前 签了房

贷合同 虽然10月8日以后才放款 也以改革前的基准利率定价方式确定的利率来还房贷。

央行表示 2019年10月8日是定价基准转换日。在此之前 贷款银行需修改贷款合同 改造升级系统 组织员工培训 同时 采取各种方式为客户做好宣传解释工作 以确保转换过程平稳有序。

可跟银行商量改房贷利率吗

张大伟表示 以前借款人申请房贷 利率是一年可调一次。

目前房贷法定期限最长是30年 有一些地方特殊 例如北京目前规定最长期限是25年。购房者签署的贷款合同 多是浮动利率 如果央行基准利率不变 房贷利率就不会变化 每月还款金额就不会发生变化。

不过 2015年10月24日至今 贷款基准利率均没有变化过 很多人每年房贷利率和还款金额都没有变化。

根据新政 未来借款人申请商业性个人住房贷款时 可与银行业金融机构协商约定利率重定价周期 重定价周期最短为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 因为LPR是每个月更新一次 如果一年后LPR比上一年的低 只要你之前有约定 就可按更低利率去还贷 反之如果利率上升 你也得承担利息增加的压力。

“其含义是未来房贷的利率计算 可基于购房者的需要进行微调” 严跃进认为 但需要提前约定定价周期 同时也需要明确定价的基准利率。这一规定将有助于形成更多样的贷款利率计算方式 后续将成为银行房贷工作人员需要积极和购房者协调的地方。

每个人的商业房贷利率会不一样

按照“因城施策”原则 在国家统一的信贷政策基础上(首套房利率不得低于相应期限LPR;二套房利率不得低于相应期限LPR加60个基点) 以后各省份可根据当地房地产市场形势变化 确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。

同时 根据各省级的加点下限 银行可结合经营情况 客户风险状况和信贷条件等因素 明确商业性个人住房贷款利率定价规则 合理确定每笔贷款的具体加点数值。

也就是说 如果客户的资质 包括个人信用 经济收入 负债率 抵押物资质等不是那么好 贷款利率就会比一般人的高。要想获得较低的贷款利率 借款人在平时就得注意个人信用的积累。

在严跃进看来 未来房贷的计算或呈现因人而异 因额度而异 因市场而异的现象。(下转11版)