

央行新政调整商业个人房贷利率 坚持房住不炒

中国人民银行25日发布公告称,自今年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贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。

这一变化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。

定价基准转换后,全国范围内新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR(按8月20日5年期以上LPR为4.85%);二套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点(按8月20日5年期以上LPR计算为5.45%),与当前我国个



人住房贷款实际最低利率水平基本相当。同时,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。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求,体现贷款风险状况,合同期限内固定不变。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,贷款市场报价利率有1年期和5年期以上两个期限品种,1年期和5年期以上的个人住房贷款利率有直接对应的基准,1年期以内、1年至5年期个人住房贷款利率基准,可由贷款银行在两个期限品种之间自主选择。参考基准确定后,可通过调整加点数值,体现期限利差因素。

据悉,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。10月8日前,已经发放和

已经签订合同但未发放的贷款仍按原合同执行。

人民银行有关负责人表示,个人住房贷款利率是贷款利率体系的组成部分,在改革完善LPR形成机制过程中,个人住房贷款定价基准也需从贷款基准利率转换为LPR,以更好地发挥市场作用。同时,个人住房贷款利率也是房地产市场长效管理机制和区域差别化住房信贷政策的重要内容。为落实好“房子是用来住的,不是用来炒的”定位和房地产市场长效管理机制,确保定价基准平稳有序转换,保持个人住房贷款利率水平基本稳定,维护借贷双方合法权益。

央行房贷利率新政全解读 利息会涨?会影响房价?

(上接10版)

哪些地方房贷利率LPR加点可能更高

中国银行主管研究员周景彤也认为,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。

兴业研究宏观分析师郭于玮表示,央行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,这说明LPR下限将因城而异,房价上涨较快的地区LPR加点可能更高,一城一策、房住不炒的政策导向没有改变。

“在实际操作过程中,一些房价上涨过快的城市,未来将可以适当在央行标准下,进行基点的上调。”严跃进也表示,此

类上调最后也会影响到具体商业银行房贷部门的贷款利率。

二套房贷利率会大幅提高

根据李万赋的计算,执行新政后,二套房贷最低利率将由5.39%上升为5.45%,相比LPR加点60个基点。

“二套房60个基点的增加貌似不大,但结合因城施策的原则,预计执行起来可能上浮水平会远大于60个基点。”东北证券研究总监付立春表示,基于部分城市二手房贷款暂停的背景,未来房贷的成本及可得性都会面临一些挑战。

58安居客房产研究院首席分析师张波称,对于二套房商贷的明确要求,体现出保障首套刚需的置业需求,以及保持现

有调控力度不放松的明确态度。”

“未来一段时间二套房房贷利率可能会呈现上升趋势”,诸葛找房副总裁苑承建称,对房地产市场销售将会产生一定的抑制作用。

对房价走势会产生什么影响

鄂永健表示,央行的改革有利于推动企业贷款利率下降,同时避免房地产市场过热,充分体现了不以刺激房地产为短期刺激手段的意图。

“政策是避免房贷过量,引导资金进入实体经济,对楼市属于中性政策。”在张大伟看来,政策的出台是为了平稳房地产预期,避免在LPR下调背景下,对房地产产生刺激作用,避免资金绕道进入房地产。

张波认为,央行再次提出严禁提供个人住房贷款“转按揭”、“加按揭”服务,也是落实“房住不炒”的重要体现,不但可以有效预防调控实际执行中被钻空子,更能有效打击炒房需求,对于降低市场风险性也有着直接现实意义。

7月份,楼市延续“退烧”状态。国家统计局房价数据显示,7月新房上涨城市数量进一步减少,二手房连续2个月多达20城下跌。

张大伟称,叠加8月是市场的惯例淡季,预计房价下调城市将继续明显增加。张波认为,预计三季度成交量集中化趋势更为明显,但部分城市的热销并不能带动整体销量的下滑,在以三四线为主的降温带动下,整体成交量呈现减少态势。

嘉兴楼市一周数据

2019年8月19日-25日
(数据来源:嘉兴市房地产公共服务平台)

数据显示,八月第四周(8月19日—8月25日),嘉兴市本级共成交各类商品房497套,环比前一周上涨约25%;其中住宅297套,环比上涨约8.4%,商业120套,环比下降约17.2%。从成交数据来看,上周商品房总成交继续回涨,住宅成交也略有回升,但297套的成交量仍处于低位。

上周共有8个项目成交备案量达10套以上,秀湖·金茂府、大树·水月轩、新中璟庭位列前三,其中秀湖·金茂府以48套的备案量成为周销冠。从楼盘分布来看,排行榜中4个项目位于经开区、2个位于南湖区、2个位于秀洲区。

进入八月以来,住宅成交明显回落,市场较为平淡,主要是由于新房市场供应量较前几个月有较大的减少。

商品房成交信息(单位:套、万平方米)

性质	住宅	商业	办公	其他	合计
套数	297	120	4	76	497
面积	3.96	0.55	0.25	0.18	4.94

上周,嘉兴共有3个项目公示预售,分别是城东的大发融悦东方和国际商务区的江南国际城、东方禾苑,预计将为市场提供500套房源,接下来住宅成交或将继续小幅回升。

记者 邓美丽

商品住宅备案量达到10套以上的楼盘

区域	项目名称	套数
秀洲区	禾锦雅苑	48
南湖区	水月轩	46
经开区	新中花园三期	27
经开区	融汇雅苑	20
秀洲区	品秀苑	13
经开区	赞园	11
经开区	禾韵樾里	10
南湖区	中港名都五、六期	10



嘉兴广电报房产周刊联合嘉兴人网房产版块(<http://house.jxrtv.com/>),全力打造个人房产转让、出租、求购、求租等信息免费刊登,广电报嘉兴人网房产工作室全心全意为大家服务。

有需求的市民可以加入QQ群:467455977或拨打房产热线:13105738070

出租 东升路1870号二楼二底店面出租,房东电话:18006839290。

出租 斜西街500号整栋,共三层,每层7间,共552平方米。原为餐饮店,水电设备齐全,无转让费,租金面议。

联系人:洪先生82915082

出售 禾兴北路276号嘉房房产3楼,办公用房,382平方米,价格面议。联系人:汪女士,电话82203222。

出售 建国金茂商务楼2楼,754平方米,价格面议。联系电话82203222,联系人:汪女士

出售 盛世豪庭小区门口(沿内街),130平方米,租金6万/年,租售均可,价格面议。联系人:白女士,13586332618

出租 洪波路170平方米,6楼带跃层,4个空调,3张床,卫生间3个,租金面议,长租优惠。联系人:陈,13738251542

出租 嘉兴大年堂前街(嘉兴商城附近)店面加住房共80平方米,带一个80平方米左右的院子,租金面议。

联系人:张女士13757337295

出租 协和广场1幢1119室单身公寓,精装,48平方米,租金每月1200元-1300元。联系电话:13067620967,胡女士

出售 春波坊店面一楼一底,面积44.2平方米,价格55万元,随时看房。联系人:王女士15669325257

出租 越秀北路洪波路口同创公寓,里面的一间房间出租,面积12平方,已有两名男性房客,其他厨卫、客厅共用,月租400元,适合不烧饭的男性居住。

联系电话:15205830062

出售 晴湾一期,1室1厅1卫(可做2室),面积约57平方米,精装修,价格98万元左右。联系人:何女士13957328142

出租 蓝天嘉苑住房133平方米,三楼,毛坯,设施齐全,拎包入住,1500元/四房。

联系人:裘先生,13957347184



嘉兴市经开捷顺综合服务部不慎遗失营业执照正本各一本,统一社会信用代码1330401MA29GXYP73,声明作废。嘉兴市经开捷顺综合服务部 2019年8月29日