

个人住房贷款调整：房贷‘打折’难再现，对居民家庭有何影响？



不久前，央行官网公告新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜。公告表示，自2019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。按照8月20日的LPR，全国范围内新发放的首套个人住房贷款利率不得低于4.85%，二套房贷款利率不得低于5.45%。

利率最短调整期仍为一年

根据央行公告，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。重定价周期最短为一年。利率重定价日，定价基准调整为最近一个月相应期限的贷款市场报价利率。利率重定价周期及调整方式应在贷款合同中明确。

所谓利率重定价，是指贷款银行按合同约定的计算方式，根据定价基准的变化确定形成新的贷款利率水平。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，最短为一年，最长为合同期限。借款人和贷款银行可根据自身利率风险承担和管理能力进行选择。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。这意味着贷款人可以和银行约定利率重定价，最短可以一年一调整。中国银行首席研究员周景彤表示，周期最

短为一年，这个与以往政策一致，只是再次予以明确。

贷款利率方面，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。这个利率水平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。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。

分析人士认为，央行各地分支行会结合各地情况，规定加点下限。因此，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。该举措有利于在推动企业贷款利率下降的同时，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。新网银行首席研究员董希淼也表示，全国的情况不太一样，而央行的标准是最低线。

公积金房贷利率暂不调整

具体到各家商业银行，央行规定，各银行将根据各省级市场利率定价自律机制确定的加点下限，结合本机构经营情况、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。

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。与此同时，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。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。

专业人士分析，央行此举是“新老划断”，新发生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为定价基准加点形成，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。民生银行研究院分析师王静文也认为，这种“新老划断”不会改变以往存量贷款尤其是住房抵押贷款的定价方式，可以避免对房地产市场产生剧烈冲击。

8月20日，全国银行间同业拆借中心公布了改革后的第一期LPR，1年期水平为4.25%，与1年期贷款基准利率4.35%相比，低10个BP，5年期水平为4.85%，比5年期贷款基准利率4.90%低了5个BP。

坚决贯彻“房住不炒”定位

根据融360大数据研究院发布的35座城市最新房贷利率数据来看，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座城市的平均首套利率则为5.44%，显著高于4.85%。

二套房方面，7月也仅有上海(5.42%)、天津(5.41%)两个城市低于5.45%，35座城市的平均首套利率则为5.76%，同样显著高于5.45%。同时，最近几个月来，无论是首套房还是二套房，35座城市的平均利率都呈微弱上行趋势。

因此，央行根据LPR新基准进行的房贷利率调整，其指向性非常明显，就是坚决贯彻落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，保持个人住房贷款利率水平基本稳定。从短期的实际利率水平来看，它仅会对极少数最优质的购房客户产生轻微影响，对绝大部分购房人来说，影响不大。

后期，如果LPR利率下调，根据央行的这一规定，首套、二套房贷的最低利率自然也会随之下调，但需要注意的是，这仅指最低利率，实际发放的利率还会受调控政策、银行信贷资源的影响，预计执行利率短期内很难出现显著的、普遍性下降。

理财小知识： 农行个人大额存单

农行个人大额存单是指银行面向个人客户发行的记帐式大额存款凭证，是银行存款类金融产品，属一般性个人存款，认购起点金额20万元(含)起，产品优势：

一是收益较高——利率在相应定期存款央行基准利率上最高上浮50%，远高于一般定期存款，期限丰富，产品额度充足。

二是流动性高——想取就取，不限次

数，流动性强，支取时自动按照靠档分段计息，获取对应定期收益，按月付息版还可月月拿收益。

三是安全性高——本金保证，属一般性存款，纳入存款保险保证范围。

支持办理纸质存单，或持农行借记卡，带上您的身份证，于产品发行期内到农行任一网点即可办理(可代理)。

(通讯员 龙航)



2019

嘉兴广播电视

全年滚动征订

生活媒体
家庭读本

内容丰富
版面精美
信息量大
可读性强

全年订价
156元

征订热线：82209984

各邮政营业网点均可收订，上门收订电话：
 城中片：82067170 城南片：82683811 城东片：82056051
 城西片：82719513 城北片：82206772