

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。网友纷纷表示：“专业术语太强，看不懂！”
 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？

央行为了解决“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%。

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。”
 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%。
 “新的个人住房贷款利率得以保持稳定，既不下降，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。”
 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？

首套房商贷利率在目前基准利率下本来可享受打折的潜在买房人。
 即，首套房贷款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。

公积金买房的利率调整吗？

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。

还没放款的会受影响吗？

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。

可跟银行商量改房贷利率吗？

中原地产首席分析师张大伟表示，以前借款人申请房贷，利率是一年可调一次。
 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。
 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。

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。
 “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。

据浙江在线

