

## 房贷利率进入2时代

### 商贷利率逼近公积金利率，未来或倒挂



#### 房贷利率进入“2时代”

体要看客户的资质和申请的贷款额度。另外，相关媒体报道指出，最新一次LPR下调后，苏州的江苏银行、交通银行等给出了2.95%的首套房贷利率。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向记者表示，房贷利率进入“2时代”是必然的。首先是央行公开市场操作利率下行10个基点，意味着商行从央行融资的利率降低了，近期存款利率下调，这些举措降低银行资金来源成本，从而为房贷利率下行打开了窗口。另外，银行贷款支持实体经济任务比较重，居民存款定期化的倾向明显，在资产荒的背景下，角逐房贷份额的竞争非常激烈，这种竞争最佳的手段就是降低利率，而居民对利率敏感也强化了这一点。

李宇嘉还指出，“不同的银行，由于

资金来源成本、管理成本，对房贷份额的看重度不同，导致实际投放的按揭利率不同，特别是按揭利率不设下限以后，没有了保护锚，银行进入惨烈的竞争阶段。因此，类似外资行、农商行等资金成本低的银行，可能会率先进入‘2时代’。”

今年5月17日，房地产“一揽子”政策落地，央行等部门明确宣布要从全国层面降低首付比、取消房贷利率下限、下调公积金贷款利率。

值得一提的是，李宇嘉表示，“考虑到目前首套房利率在3.2%左右，未来如果存款利率下降，也会带动其他银行进入‘2时代’。”

7月25日，工行、农行、中行、建行宣布下调存款挂牌利率，活期存款、定期存款、通知存款等利率均有所调整。其中，1年期整存整取定期存款挂牌利率下调10个基点至1.35%。

#### 降低交易成本提振预期

应，有的人认为利率下降会提振资产市场的走势。但是，从过往的降息效果来看，降息仅仅带动短期的交易利好，即处于门槛上的需求，因降息而促成交易，特别是刚性需求、换房需求，这些是不得不买的需求。

“长期效应不足，因为基本面并未改变，另外，即便是降月供的效应也在收窄。因为前期大幅度降息，包括去年的存量房贷利率调整，已经将利率下降了200个基点左右，近期降息的频率也以10个基点为单位，距离底部已经不远，‘降月供’的效应并不大。”李宇嘉补充道。此外，李宇嘉认为房贷利率仍有下调空间。李宇嘉指出，在经济转型阵痛期，居

民风险承担预期下降，再加上老龄化以及基建和地产对资金的需求下降，对高利率的资金需求减少了。同时，政策也要不断地降低利率来对冲加杠杆情绪减弱导致的通货紧缩。因此，央行会持续加大公开市场操作以降低利率，而且保本理财、存款利率都会下降，这会导致按揭利率的机会成本上升，倒逼银行降低按揭利率，特别是在居民加杠杆买房意愿下降的情况下。

需要注意的是，虽然此次LPR调整也使得存量房贷利率下降10个基点，但对于相当一部分存量房贷客户来说，今年内无法享受到降息红利，按照合同约定，要等到明年重定价日才能适用调降后的利率。

另外，目前来看，各地存量房贷和新增房贷的利率差仍十分明显。

#### 商贷与公积金贷款利差收窄

有业内人士指出，随着房地产政策的全面转向，商业房贷利率宽松已成大势，未来商业房贷利率与公积金利率将可能出现倒挂。

而严跃进表示，“商贷-公积金”利率可能出现倒挂，直观上看和商贷调整有关。但这主要是公积金利率调整滞后所造成的，所以产生了商贷加快下调，但公积金调整不到位的问题。

“贷款资金规模大，但是市场需求不多，所以造成了很多问题。包括近期商业贷款‘返点’事件，其实也和此类贷款找不到客户有关，所以贷款利率会‘内卷’，尤其是商业银行机构这种调整节奏快。但公积金中心从工作机制角度看，其类似调整的市场化操作是很弱的。”

严跃进说。

据记者了解，银行业绩承压的现状下，近日，上海等地被曝出有银行联合房地产中介在个人住房按揭贷款中“返点”拉客的情况。

58安居客研究院院长张波在接受媒体采访时表示，返点本质上可以视为一种佣金，即银行为了争抢房贷业务市场份额，向提供房贷业务的相关中介机构支付费用，这个费用本身和房贷金额有一定比例关系。同时，有业内人士指出，“返点”行为容易引发房贷业务的恶性竞争，扰乱市场秩序。

另外，严跃进还提醒道，商贷利率和公积金利率利差变小，也要注意风险。比如说公积金的贷款性价比会降低，也会造成公积金贷款过剩，资源浪费。

新一期LPR下调后，多地房贷利率跟进下调，像广州首套房贷利率普遍下调至3.1%，二套房贷利率则降至3.7%。其中，个别外资银行为了吸引优质客户，对首套房贷利率给予更多优惠，利率最低可以至2.9%。

而随着银行商业贷款利率的下调，其与公积金贷款利差也有所收窄。目前我国各城市的个人住房公积金主要按照人民银行5月份调降后的贷款利率执行，其中，5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别为2.35%和2.85%。

业内人士指出，随着房地产政策的全面转向，商业房贷利率宽松已成大势，未来商业房贷利率与公积金利率将可能出现倒挂。

7月22日，央行将一年期和五年期贷款市场报价利率(LPR)分别下调10个基点至3.35%和3.85%，上月分别为3.45%和3.95%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

此次调整是今年第二次降息。此前在2月20日，央行宣布将5年期LPR从4.2%调整至3.95%。自此以后，LPR已连续四个月维持不变。本轮降息后，5年期房贷利率再次刷新历史最低值。以四大一线城市为例，降息后北京、上海、深圳的最新房贷利率调整为首套3.4%，二套北京3.8%(五环内)/五环外(3.6%)、上海3.8%(市区)/3.6%(自贸区临港新片区、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山)和深圳3.8%。而取消利率下限的广州最新的房贷利率调整为首套3.1%，二套3.7%。

据记者了解，目前汇丰银行在广州、佛山的首套房贷利率可以低至2.9%，具

此次LPR下降后，首套房主流利率由3.2%下降至3.1%。若按照100万元贷款本金、30年等额本息的还贷方式，房贷利息总额将减少近2万元，每月月供将减少55元。

易居研究院研究总监严跃进向记者表示，此次5年期LPR降息，将有助于进一步降低房贷成本。从LPR的走势来看，今年一季度呈现“破4”的态势，即从4.2%下降至3.95%。而当前出现今年第二次降息，进一步引导房贷等成本的下降。若是叠加持续性的降息效应，那么月供减负效应非常明显，有助于和其他政策结合，持续降低房贷成本。

而在谈及降息对商品房市场带来的影响时，李宇嘉告诉记者，利率下行，一定会带来商品房销售的增长，一方面是降成本效应，另一方面是提振预期的效

目前各城市的个人住房公积金主要按照人民银行5月份调降后的贷款利率执行，其中，5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别为2.35%和2.85%。

此次LPR的下降，也使得银行商业贷款利率与公积金贷款利差也有所收窄。像广州目前大部分银行首套房贷利率3.1%，有些外资银行的首套房贷利率更是低至2.9%，分别与公积金2.85%相差25个基点和5个基点。

#### 相关

#### 多地执行最新LPR报价 提前还贷潮会持续吗?

房贷利率再次调整，提前还贷潮还会持续吗？有银行个贷经理表示，市场普遍预计存款利率可能还会下降，加上目前理财产品的收益率也不高，导致近两年来提前还贷的热度一直挺高。不过，存量房贷利率降低有助于降低新旧房贷利差，降低提前还贷影响。同时，有助于降低经营贷套利空间，降低经营贷违规使用风险。

值得注意的是，深圳金融监管局近日发文称，近期部分银行机构推出的“气球贷”“轻松供”等新产品前期还款金额较低，但中后期将大幅增加，有的甚至需要一次性偿还全部本金，虽然减轻了前期的资金压力，但要求消费者在未来有更多的可支配资金。相较而言，“等额本息”“等额本金”等传统产品前期还款金额较高，但支出预期更加清晰稳定。消费者在选择产品时，请结合产品特点以及自身资金状况、偿还能力综合决策。

#### 多地出台“大礼包” 楼市有望迎来转机

近期，多地密集出台房地产支持政策，为楼市注入新的活力。四川雅安、江西鹰潭、广东湛江等地纷纷推出一系列措施，从公积金使用、贷款额度、购房补贴等多个方面为购房者提供支持。

多地密集出台的房地产支持政策，覆盖面广、力度大，显示了政府稳定房地产市场的决心。这些政策的实施，有望为当前低迷的房地产市场带来转机，促进市场需求的释放和销售的恢复。然而，也应该注意到，政策效果的显现需要一定时间，房地产市场的全面复苏还需要更多因素的共同作用。对于购房者来说，当前或许是一个较好的入市时机，但仍需谨慎评估自身经济能力，理性选择适合自己的房产。对于房地产企业而言，应该抓住政策机遇，优化产品结构，提升服务质量，以更好地满足市场需求。

据华夏时报、证券时报、金融界

商报图形 秦刚 制

