

下周房贷新单都按LPR签

房贷利率换锚之后，会不会易升难降呢？

记者 周静



今日新的LPR将公布，按央行公告，10月8日以后，新房贷利率将锚定LPR。
“下周我们新接单都按LPR签了，不再按老的接了。”一位银行业内人士向记者透露。
这阵子在买房办贷款的人们心里擂着小鼓，等呢还是不等呢？要知道，差5个点利息可不是个小数目啊。

下周房贷新单按LPR签

19日中午，卢女士接到中介的电话，说一家国有银行的加点已经出来了，首套房加80个BP，按8月20日公布的LPR来算，首套房贷利率为5.65%。
根据卢女士说的这家国有银行的房贷利率加点政策来看，首套房贷利率与二套房贷利率分别加了80个基点和105个基点，按照8月20日公布的LPR，分别是5.65%和5.9%，商用房的贷款利率直接报5.9%。
如果根据老的5年以上贷款基准利率4.9%来作参照，相当于首套房贷利率上浮了15.306%，二套房贷利率较基准上浮了20.408%。这个比8月份以来宁波房贷的市场利率稍微高了一些。此前宁波的普遍水平是，首套房贷利率较基准上浮15%为5.635%，二套房贷利率较基准上浮20%为5.88%。
一位不愿具名的中介人士告诉记者：“我听说是有国有银行都会按照这个来执行，加点幅度是确定了，LPR是一个月一变。一些股份制商业银行会在20日新的LPR出来后再来商量决定加多少点。”
记者找到另一家国有银行房贷部门的负责人，他表示：“我们具体加多少要20日新的LPR报价出来才能定。如果20日报价的LPR和8月20日一致不变的话，基本也是这样。如果LPR的报价比之前要低，加点可能会增加。”
此前，LPR刚刚被宣布，有市场分析人士冠之以“变相降息”时，宁波一些接近商业银行的人士在接受记者采访时就曾表示，目前政策意图比较清晰，房地产贷款政策并无松绑迹象。个人房贷利率不会因此显著下行。

房贷利率换锚源于LPR

如果我们回看这次LPR出炉的过程，会发现形势的发展符合之前的市场预计，也没有脱离之前央行喊话的方向。
LPR，全称loan prime rate，贷款基准利率，指的是金融机构对其最优客户执行的贷款利率。
8月17日，央行宣布改革完善LPR形成机制，同时在新老划断的基础上，LPR代替贷款基准利率成为新的贷款定价基准。未来贷款定价的大致路径将变为贷款利率挂钩LPR，LPR挂钩MLF的形式。
8月20日，全国银行间同业拆借中心首次发布改革后的LPR，一年期LPR报4.25%，新增的5年期LPR报4.85%。和原来央行公布的1年期和5年以上贷款基准利率相比，新的定价基准较之前分别下降了10和5个基点。
同日，在国务院政策例行吹风会上，中国人民银行副行长刘国强表示，这次改革完善LPR形成机制，重点在于深化利率市场化改革。对于房地产市场，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，确保差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率基本稳定。房贷利率由参考基准利率变为参考LPR，但最后出来的贷款利率水平要保持基本稳定。“具体怎么操作，过几天人民银行将会发布关于个人住房贷款利率政策的公告，有一些细节现在我们正在调研，调研以后再明确。但是，有一点是肯定的，房贷的利率不下降。”
不久，人行出台公告，宣布改革后个人住房贷款利率的定价方式。改革后，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。
2019年10月8日是定价基准转换日。2019年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。
“买房人最关心的两点是，央妈说了，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（按8月20日5年期以上LPR为4.85%）；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（按8月20日5年期以上LPR计算为5.45%）。”业内人士向记者解读说，这相当于宣告利率打折时代不会再来，新的首套房贷利率不会低于LPR利率，二套房贷利率不会低于LPR利率再加60BP。之前曾经出现的房贷利率为贷款基准利率八折、九折、九五折等情况，理论上不会再出现了。