

房贷利率「换锚」进行时

在这场房贷利率“换锚”进行时中，宁波并不是动作最快的城市。从9月中旬开始，已经陆续有消息传出，部分城市敲定了“加点下限”。

其中，北京已经明确首套房利率在LPR的基础上上浮不低于55个基点，二套房不低于105个基点。若按8月20日5年期以上LPR计算，北京地区个人房贷浮动下限为5.4%，二套房浮动下限为5.9%，与改革前利率水平大体一致；

深圳地区的招商银行房贷利率已经挂钩LPR，首套房和二套房贷利率分别在最近一个月相应期限的LPR加30个基点和60个基点；

相关国有大行在江苏南京地区房贷利率首套大约在LPR基础上加80个基点，二套房加105个基点；

而上涨较快地区苏州首套房则至少加120个基点，二套房加150个基点，也与此前利率水平相当。

不过，此前国内仍然有包括上海在内的几个城市的首套或二套平均房贷利率低于央行下限的城市，业内分析认为，国庆节后这些城市的房贷利率大概率将上行，而如果房价上涨出现过快城市如苏州，各地“因城施策”，房贷利率也可能将上行。

房贷利率会不会易升难降？

记者梳理了近几年来对房贷市场采访的记录，发现去年同期，宁波的首套房贷利率普遍较基准利率上浮20%，二套房贷利率普遍较基准利率上浮30%。也就是说，从目前透出来的新政情况，新房贷利率比之前会略有增加，但还是比去年同期要低。

不过，去年10月末，房贷利率出现松动，首套房贷利率最低为上浮15%。此后松动持续，今年年初，宁波首套房贷利率基本维持在较基准利率上浮10%到15%这一档水平。今年3月份开始再现松动，在6月底重拾升势之前，首套房贷利率基本维持在较基准利率上浮5%，二套房贷利率基本是较基准利率上浮10%。6月下旬，有几家银行开始把首套房贷利率的上浮幅度从上浮5%上调到上浮10%，到7月，这波涨势确立，首套房的基准利率大面积为上浮10%。进入8月，又调整为较基准上浮15%。虽然涨涨跌跌，不过自从从2017年年中之后，就没有出现过有折扣的房贷利率了。

那么，房贷利率换锚之后，会不会易升难降呢？

业内人士认为，如果整体社会融资成本下行，房地产贷款利率、个人房贷利率原则上也应该下行；但另一方面，房地产相关贷款利率，同时还受到结构性政策调整的影响，特别是过渡时期，央行定调房贷利率不会随着LPR出现而下降之后，房贷利率下行的希望更为渺茫。因为在多层加点下，虽然定价基准变了，看起来LPR是比之前的贷款基准利率要低，但新发放房贷客户其实不会因为LPR下行而拿到更多的便宜。这也是央行有底气说，定价基准转换后的一套和二套房贷，“与当前我国个人住房贷款实际最低利率水平基本相当。”至少在年内，房贷利率很可能是易上难下。

另外，根据记者从我市银行业了解的情况，下周一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。也就是，这波老客户，你不用关心LPR了，还是按老的方式来。此外，10月8日起执行的新政，只针对商贷，公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。也就是说，如果你10月8日以后买房贷款时只使用公积金贷款，那还是沿用现在的模式。

需要注意的是，目前不少已经报出新利率的城市，需要关注的还是加点的幅度。因为LPR是一个月公布一次，因此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LPR来作锚定。根据央行的布置，LPR仅为定价基准，各地还会根据各地人行的指导来加点。央行的口径是“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。”

这个与现行房贷合同中，一旦确定上下浮比例，则不管基准利率如何变动，上下浮比例不变的原则一脉相承。

还有一个与现行房贷规定中比较一致的是，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。

根据央行的规定，个人住房贷款利率重定价周期可由双方协商约定，最短为1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。“这是说房贷新合同可以选择在还款期内利率一直不变，也可以选择跟着LPR的调整一年一调，但具体哪种划算不好说。因为房贷期限太长，这个短期没法判断。”业内人士表示。

