

B
一线城市房贷利率普降

事实上，宁波出现的房贷利率议价空间并不是偶然现象。据融360研究院监测数据显示，2020年3月，全国首套房贷款平均利率为5.48%，环比下降4BP；二套房贷款平均利率为5.78%，环比下降5BP。

值得一提的是，2020年3月，一线城市悉数下调了房贷利率水平。在首套房方面，上海、广州、深圳的首套房贷款平均利率环比下调了5个基点，北京则是环比下调了4个基点。北上广深的首套房主流贷款利率分别为5.3%、4.65%、5.29%、5.05%。

数据显示，同期，二线城市中，有26个城市的房贷利率环比出现下调。其中，8个城市的首套房贷款利率降幅在10个基点以上。今年2月，宁波首套房贷款平均利率为5.62%，相比2019年10月下调7个基点；二套房贷款平均利率为5.85%，相比2019年10月下调2个基点。

“LPR下调后，重点城市也下调了房贷利率。而且，下调的水平大致与LPR下调幅度一致。”某银行工作人员向记者解释了当前房贷利率的市场变化逻辑。

从2019年8月至2020年4月，LPR进行了8次报价。今年2月20日，在第7次的LPR报价中，5年期以上的LPR下行5个基点，为4.75%。在2019年11月份，5年期以上的LPR还进行过一次下调，同样为5个基点。

从数据来看，首套房贷款利率和二套房贷款利率的变化范围在4-5个基点之间，和对应期限的5年期以上的LPR降幅基本一致。

C
房贷利率还有可能继续走低吗？

3月30日，央行进行公开市场操作，并下调7天逆回购利率20个基点至2.2%。随着7天期逆回购和MLF利率的下调，中国民生银行首席研究员温彬认为，从LPR报价机制以及此前变动规律看，预计4月20日1年期LPR报价将与MLF利率下调20个基点的幅度一致，利率为3.85%。同时，为保持房地产市场调控政策的稳定性和连续性，5年期以上LPR利率下降10个基点至4.65%。

他预计，下阶段货币政策调控应由数量型工具为主转向价格型工具为主。一方面，通过继续下调政策利率，推动国债收益率曲线整体下移，带动企业债券发行利率下降，降低企业直接融资成本；另一方面，适时适度下调存款基准利率，释放LPR改革潜力，引导贷款利率持续下降。

易居研究院智库中心研究总监严跃进日前在接受媒体采访时也表示，LPR的走势实际上是受多重因素影响。自去年开始，LPR就出现了多次降息的现象，即便是没有新冠肺炎疫情的冲击，中国贷款市场的降息窗口也已经开启了。

严跃进认为，预计全国各地商业银行的实际房贷利率会有下调的可能。原因是此前部分商业银行降低首付比例受到了外界的关注，首付政策的调整面临一定的阻力。目前，从商业银行的工作重心来看，降低贷款利率或是近期调整的方向。



D
宁波楼盘终结『冰封』状态

“现在房价多少一平方米，三成首付后帮我算算贷款情况。”上周末，某楼盘售楼处陆续迎来了看房客群，销售人员告诉记者，近期随着疫情得到控制和缓解，此前被推迟的购房需求开始得到释放，根据预约，当前售楼处限量接待购房者。

“今天接待了100多名看房者，目前观望的比较多。”某房产公司企划沈先生告诉记者，尽管3月份以来楼盘终结了“冰封”状态，成交量显现，但总体来看，交易还不算热。

宁波市房管中心发布的数据显示，3月份市六区商品住宅的成交套数较2月份暴涨了近1000%。二手住房的成交套数环比涨幅也高达400%多。但同比去年3月份，实际上宁波市区商品住宅的成交量跌幅约38%，二手住房的成交量跌幅也超过30%。

购房人群中，毕业不久的年轻刚需购房者是重点群体，作为初入社会的新生力量，每月按揭金额是这类人群重点考虑的问题。

湖州人小沈大学就读于宁波一所高校，去年6月毕业后她留在了宁波打拼。工作近一年时间，小沈和父母商量在宁波买个小套型自住。

“我买房主要考虑是否交通方便、未来增值空间以及总价是否能承受这三个因素。”小沈说，她公司在工程学院西校区附近，所以，最近看了一圈7公里范围内的二手房，初步意向为钱东小区60平方米至80平方米的小套型，均价约每平方米2.7万元。

“我倾向买一套200多万元的小套型，三成或四成首付，其余分30年按揭，初步估计每个月房贷要8000多元，压力挺大。”小沈告诉记者，为了买房，她已尽可能缩减生活开支。“因为要买房，最近我也顺便关注了LPR，一旦利率下调，我会考虑尽快出手买房。”尽管房贷利率下调省下的钱对于购房成本来说只占了一小块，但想到即将面对的按揭压力，小沈的心态是每个月省下100多元也行。

“如果LPR下调，带动的购房需求并不会迅速在楼市中有所反应，一般办理购房手续至少需要一个月，所以，房贷数量的反馈可能要到5月份才能显现。”农业银行宁波市分行有关负责人对记者说，3月份银行的房贷业务处于消化存量状态，随着当前楼市解除“冰封”，银行正在积极与多家开发商对接。“当前房贷的放贷总额比较充足，与开发商的合作紧密度就要看各家银行的正向激励措施了。”

