

2月1日起 宁波多家银行上调房贷利率

四大行首套房贷、二套房贷加点均提高10个基点

记者 周雁

核心提示

1月30日，从市场传来消息称，宁波多家银行将于2月1日起上调房贷利率。

当天，记者向某国有银行有关负责人求证，对方表示，自2月1日起，该行调整住房贷款定价，在原有基础上加10BP，即五年期以上，首套房房贷利率为LPR+70BP，二套房房贷利率为LPR+95BP。

记者随后又向我市另两家国有银行和多家股份制银行求证此消息，均得到了一致的回答。

此前，宁波市房贷利率普遍执行的是首套房房贷利率为5年期以上LPR上浮60BP，即5.25%；二套房房贷利率为5年期以上LPR上浮85BP，即5.5%。

简单来说，就是2月1日起，上述银行的房贷利率将变为首套房房贷利率5.35%，二套房房贷利率5.6%。

这是自2020年5月我市各大银行房贷利率集中下调以来，房贷利率首次上调。这究竟释放了什么信号？

A

国有大行房贷利率上浮10个基点

近期，关于“银行暂停房贷”“个人房贷收紧”“房贷利率上调”的消息备受关注。

记者向我市几家国有银行求证，均给予了一致回答——自2月1日起，上述银行调整住房贷款定价，在原有基础上加10BP。即五年期以上，首套房房贷利率为5年期以上LPR+70BP，二套房房贷利率为5年期以上LPR+95BP。

“关于调整住房贷款定价的消息在1月29日晚上银行内部已发了通知。”某国有行个贷负责人对记者说。

“这次调整，几家国有大行同步进行。”另一家国有大行相关人士透露。

不仅国有大行调整了房贷利率，一些股份制银行与城商行在这次调整中也同步跟进。

记者从南天、贝壳等房产中介处了解到，这次调整房贷利率的名单中，有一家股份制银行以及一家省内城商行在列。

某股份制银行宁波分行相关人士向记者确认，此次首套房房贷利率在原有5年期以上LPR上浮60BP的基础上再加3BP，即5.28%；二套房利率不变。

省内某城商行宁波分行个金部总经理也表示，首套房利率上涨后变为5.29%；二套房利率不变。

鉴于多家银行这一轮的房贷利率调整，其他暂未有变动的银行也向记者表示，后续根据市场需求或有跟进。

“前段时间，总行已透露会上调房贷利率，具体时间还没定。对于当前宁波市场情况，分行已上报总行，还在等总行消息。”房贷余额还比较宽裕的某股份制银行工作人员向记者表示。

某银行房贷业务负责人表示，房贷利率的涨跌以市场需求为导向，当前房贷额度紧张，同行已有上调行为，该行目前还在观望中，后续将根据市场需求进行调整。

B

房贷收紧或是直接因素

宁波市场上，银行房贷利率上一次集中调整可以追溯到去年5月底。

当时，尽管央行公布的5年期以上LPR没有变动，仍是4.65%。但鉴于流动性充裕，宁波多家银行包括四家国有大行却悄然调低了房贷利率——包括首套房利率和二套房利率。随后，各股份制银行和城商行也纷纷跟进。

这次具有市场风向标作用的几大有银行又同步对房贷利率加点，究竟释放了什么信号？

采访中，某国有银行人士向记者透露，当前信贷收紧，2月总行能发多少个人住房贷款额度到宁波分行还不确定，手头上去年的存量客户至少需要2个月才能消化完。

本地一家农商行的副总经理也向记者透露，1月底个人住房贷款月额度没了，银行主动停贷，2月的额度也不会多。“从银行角度来说，严格落实新政，不突破、不超出是最好的做法。”

近期，全国各地加码了对楼市的调控，不约而同将矛头直指炒房投机行为。尤其是上海和深圳，对炒房行为的“惩戒”力度前所未有严厉。再配合去年12月31日央行联合银保监会发布的《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，对银行业金融机构的房地产贷款额度进行了划档分类管控。

“由此带来最为明显的表现就是，流向楼市的钱变少了。在这一系列政策引导下，最先在市场显示出作用的便是房贷利率。”某业内人士分析称，银行为了保持自身利润，而且不能违反央行对房贷比例的限定，只能通过提升贷款利率，弥补政策带来的“损失”。

C

房贷利率上调影响几何？

对于已经办妥了房贷的购房者来说，对于本轮银行提高房贷利率，不会受影响。即便是接下来房贷利率持续提升，也是一样。

经过去年一轮房贷转换后，目前个人房贷要么已经变成固定利率，要么已经变成5年期以上LPR+银行加点。对于后一种情况，银行加点是固定不变的，对老房贷客户的月供产生影响的是LPR的变动。多数人的房贷利率重定价日，一般会定在每年1月1日。所以，每年12月20日公布的5年期以上LPR，才是决定次年全年月供会增加还是减少的最关键因素。

对于已经看好、买好房子但尚未申请房贷的购房者而言，此次房贷利率调整，则意味着月供增加。

按100万元贷款、30年期、等额本息还款方式计算，房贷年利率提高0.1%，则月供约要增加62元，总利息支出要增加约2.24万元。

而在房贷额度紧张、银行停贷、房贷利率提高等背景下，相比于月供增加多少，更值得关注的是，对楼市走向会带来怎样影响。

几乎可以肯定的是，如果银行房贷持续趋紧、房贷利率持续走高，一定会抑制部分购房需求，包括自住需求和投资需求。

宁波楼市接下来的成交量会不会因此生变，进而会不会影响到房价？我们拭目以待。