

B

房贷“降息”落空

作为深化利率市场化改革的重要一步，2019年8月17日央行宣布，将LPR作为各银行新发放贷款的主要参考。如果5年期LPR利率下调，意味着将直接减少房贷。此次5年期LPR维持不变，可能让正在还房贷的购房者有点失望。

一般而言，由“5年期LPR+银行加点”构成房贷年利率的老房贷客户，房贷利率会在每年1月1日根据前一年12月份的5年期LPR作出调整（银行加点，定下来后就一直固定不变）。这次5年期LPR维持不变，意味着很多老房贷客户明年一整年的月供不会变少。

而对于准备买房的人来说，想等来房贷利率下降有两种可能：一是，等接下来5年期LPR下调；二是，等银行加点下调。

本地房产中介人士对于后续银行加点调低，普遍抱持较乐观的态度。

记者从贝壳宁波站了解到，当前，宁波市场上各家银行房贷利率暂无变化，基本维持首套房贷利率5.45%，二套房贷利率5.7%的水平，即首套房利率按“5年期LPR+加80个基点”、二套房利率按“5年期LPR+105个基点”。

机构分析人士认为，此次5年期LPR保持不变，主要源于当前“房住不炒”的房地产调控基调未发生改变，而监管层正在着手推进包括房企融资环境回暖、居民房贷发放加快等措施。若未来房地产市场继续承压，不排除在后续LPR报价下调过程中，有将5年期LPR报价与1年期LPR报价同时下调的可能。

虽然房贷利率暂无变化，但目前甬各大银行的房贷额度，已明显较之前充裕。

某股份制银行一支行人士告诉记者：“总行在全国额度中调配了一部分给宁波，这个月额度相当充足，资料齐全的话，隔天就能放款。”

本地一大型房产中介机构相关人士也表示：“从目前二手房贷发放情况看，各家银行放款都在提速。”



C

还有下降空间吗？

王青称，基于2022年稳增长政策将适度靠前发力的预期，明年上半年，降准将延续，不排除小幅下调MLF利率的可能。因此，LPR还有小幅下调的空间。

北京大学光华管理学院副教授颜色认为，明年一季度，MLF利率有望下调10个基点，同时LPR或将跟降。虽然美联储将在明年加息，但我国仍存在较大降息空间。在明年稳增长的政策目标下，货币政策将做好跨周期和逆周期政策设计，提高前瞻性针对性，并促进综合融资成本稳中有降。

“未来LPR仍有下降空间。”鲁政委表示，经济数据和市场预期显示，今年四季度和明年的经济增长仍面临较大挑战。预计人民银行将继续保持流动性合理充裕，引导LPR下行，继续发挥LPR的指导性作用，促进企业融资成本进一步降低，推动经济运行保持在合理区间。

