

央行、银保监会出台差别化住房信贷政策新规 首套房贷利率当前可低至4.4%

5月15日下午,中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》,通知表示,对于贷款购买普通自住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。

4月20日发布的5年期以上LPR为4.6%,按照最新政策,全国范围内首套房的商业贷款利率最低从4.6%降到了4.4%,二套房不低于5.20%。而目前宁波主流银行首套房利率最低为5.25%或5.2%,仅从数值上来看,有较大的下调空间。

15日,记者采访了多家银行的个贷经理,各银行均表示,目前国家政策刚刚出台,宁波的调整办法还没出来,各家银行近段时间都会关注这方面的动向。

宁波一家国有银行工作人员解释,央行的政策是在全国统一了利率下限,但关键还是要看宁波怎么执行。某股份制银行个贷经理表示,当前发布的只是整体政策的一个变化,具体要根据各地各银行的情况而定。“宁波的管控还是比较严的。”上述人士表示。

通知中提到:在全国统一的贷款利率下限基础上,人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求,自主确

定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

当然《通知》特别指出,此举是为坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实房地产长效机制,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

如果宁波跟随全国政策同步下调,对于申请首套房贷款的居民来说,能够减轻一定的利息压力。

需要提醒的是,此次政策针对的是新发放商业性个人住房贷款,存量商业性个人住房贷款利率仍按原合同执行。

今年1月以来,宁波的房贷利率一路走低。记者发现,过去的4个月里,几乎每隔一个月,房贷利率就下调一次。而对比去年底较普遍的房贷利率不难发现,首套房利率已从5.45%降至5.25%,二套房利率则从5.7%一路降至5.5%。

从全国范围来看,3月份以来,由于市场需求减弱,全国已经有一百多个城市的银行根据市场变化和自身经营情况,自主下调了房贷利率,平均幅度在20个到60个基点不等。此外,部分省级市场利率定价自律机制也配合地方政府的调控要求,根据城市实际情况,在全国政策范围内,下调了本城市首付比例下限和利率下限,这是政府、银行根据市场形势和自身经营策略,作出的差别化、市场化调整,适应了房地产市场区域差异的特征。

记者 周雁



制图: 许明

房贷政策背景

大家都知道,目前实际的房贷利率水平,是由央行每月20日公布的5年期以上LPR+银行加点构成的。

最新的5年期以上LPR是4.6%。包括“工农中建”四大行在内的在甬各大银行,今年以来持续下调首套房贷、二套房贷加点水平,最新主流首套房贷加点是65BP(0.65%)、二套房贷加点是90BP(0.9%)。

也就是说,目前宁波购房者实际的首套房利率一般是

5.25%、二套房一般是5.5%。

在房贷利率之锚正式由基准利率换作LPR的2019年10月8日,当时央行明确,首套房贷利率不低于LPR、二套房贷利率不低于LPR+60BP。

在假设LPR暂不变的情况下,按昨日央行、银保监会房贷新政明确的信息,今后首套房贷利率最低可以是LPR-20BP,也就是4.4%;二套房贷最低利率,则依然维持LPR+60BP即5.2%的水平。

两大关键问题待明确

不过,在甬各大银行的首套房贷、二套房贷利率,会否下调至此次新政明确的最低水平,尚待人行以及各大银行具体消息。

另外,什么样的购房者能够享受到此次新政,还有两大关键性问题待明确。

第一,“普通自住房”的概念问题。

新政指出,此次政策针对的是“贷款购买普通自住房的居民家庭”。这里面,普通自住房这个概念,尚不知是否有特指。

在宁波,按2005年政策明确的标准,市区普通住房应同时满足以下条件:

- (1)住宅小区建筑容积率在1.0以上;
- (2)单套建筑面积在140平方米以下;
- (3)实际成交价格低于上月同级别土地住房平均交易价格1.44倍以下。

实际操作中,则一般就看住房建筑面积是否在140平方米以下。

购买建筑面积超过140平方米的首套住房,是否也能享受到最低LPR-20BP的利率?需银行方面明确。

第二,首套房、二套房的认定标准问题。

目前,在甬各大银行一般都执行“既认房又认贷”的政策。想享受首套房的首付、利率,一般需要不动产登记机构出具的家庭住房套数查询证明显示是0套,并且征信记录显示没有未结清的房贷。

而家庭已有1套住房且房贷已经结清的这种情况,再新购一套住房,目前一般按二套房算,首付四成、利率按二套标准。

此次新政之后,这种情况下新购的住房,能否算作家庭首套房、享受首套房利率——即也能否“只认贷不认房”,也待银行方面明确。这个问题大家关心的程度,恐怕会比“普通自住房”概念更甚,关涉的购房群体可能也更广。

记者 程旭辉

浓情相伴

农行信用卡加油

满200元返20元

活动时间 即日起至2022年12月31日

活动对象 中国农业银行信用卡持卡人

中国农业银行信用卡持卡人通过中国农业银行掌银APP
或通过中国农业银行信用卡微信小程序使用6积分兑换加油满减优惠券

路径1 中国农业银行信用卡APP → 信用卡服务 → 加油优惠 → 搜索“加油”

路径2 中国农业银行信用卡微信小程序 → 会员权益服务 → “加油优惠”专区

活动内容: 有效期内,使用该卡在宁波境内指定中石化、中石油加油站加油消费,通过银联扫码枪扫码(农行掌银/云闪付)二维码完成支付,单笔实付满200元返20元刷卡金。每人每月限享一次优惠。本券限量10万张,先到先得。活动按月开展,刷卡金自领券日起7日内有效,过期无效,有效期以掌银或小程序内领券详情显示为准。

农行【信用卡】 至诚相伴

www.abchina.com 服务热线 40066-88559 021-61955599

中国农业银行
宁波市分行