

房贷利率“换锚”，你的房贷支出将有啥变化？

在宣布贷款利率“换锚”一周多后，中国人民银行日前明确了房贷新的定价方法。改革后的房贷利率会增还是会减？新发放的房贷利率怎么算？存量房贷利率咋执行？这些问题引起社会普遍关注。

LPR 下降房贷会不会降？

人民银行 8 月 17 日宣布将贷款市场报价利率(LPR)作为各银行新发放贷款的主要参考,个人住房贷款定价基准自然也要从原来的贷款基准利率转换为 LPR。根据央行公布的改革后第一期 LPR 来看,1 年期为 4.25%,5 年期以上为 4.85%;分别较 1 年期和 5 年以上贷款基准利率低 10 个和 5 个基点(每个基点为万分之一)。

“如果换成利率更低的 LPR 作为房贷定价基准,那我的房贷利率岂不是能降一些?”近期打算贷款买房的北京市民王先生起初有过这样的想法,但仔细研究了新的房贷定价方法,他发现此次调整并非此前想的那么简单。

除了定价基准进行了转换,此次央行明确,自 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 为定价基准加点形成。

也就是说,LPR 降了,房贷利率不一定降,还要看加点的情况。那么谁来决定加点的多少呢?目前来看,有三个不可忽视的因素。

首先是央行的房贷利率底线。此次央行公告明确提出,首套房利率不得低于相应期限贷款市场报价利率,二套房不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点。按 8 月 20 日 5 年期以上 LPR 计算,购房者资质再好、银行资金再充裕,首套房利率不能低于 4.85%,二套房不能低于 5.45%。

其次是当地 LPR 加点下限。每笔房贷具体的加点数值,除了遵循央行制定的全国政策,还得符合当地住

房信贷政策要求。此次调整明确,人民银行分支机构将指导各省级市场利率定价自律机制及时确定当地 LPR 加点下限。

此外,银行会根据综合贷款风险状况,与借款人协商约定。“未来 LPR 若进一步下调,房贷利率也不一定会降。在现有信贷政策调控下,新增住房按揭贷款额度较之前管控更严,利率也在走高。”苏州一家大行普惠金融部门负责人介绍,改革前当地首套房利率已较基准利率上浮 25%。

人民银行副行长刘国强此前曾明确表示,落实“房住不炒”的目标定位,就得做到房贷的增量不扩张、房贷的利率不下降。要确保差别化住房信贷政策有效实施,保持个人住房贷款利率基本稳定。

LPR 月月变房贷利率会咋变？

“以前每次降息房贷利率会在次年调整,而 LPR 月月都在变,我的房贷利率会咋变?”这应该是不少贷款购房者心中的疑问。

此次央行的公告明确,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。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。

也就是说,房贷利率“换锚”后,新增房贷重新定价时得看当时 LPR 的水平。专家表示,房贷调整频率是最高 1 年,最低频率可以不调整。房贷利率不会每个月都跟着 LPR 走,但预计未来银行为了降低自身的风险,会要求客户每年做一次重定价,根据 LPR 一年变一次。此外,根据央行公告,公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。

中国银行国际金融研究所研究员周景彤认为,未来房贷利率会更加突出体现地域性、货币政策和各银行的信贷策略,不同地区、不同客户和不同时期房贷利率的差别会更大,更能体现“因城施策”。

交通银行金融研究中心首席金融分析师鄂永健表示,房贷定价新规对市场影响有限,仍然是此前房地产调控政策的延续:可以维持新的个人住房贷款利率保持总体稳定,既不上升,也不会明显增加个人房贷利息负担。这将有利于在推动企业贷款利率下降的同时,保证房地产市场稳定。

(新华网)

谁的房贷利率受影响最大？

“我应该现在赶紧定下办贷款,还是再等等?”看到新的房贷定价政策出台,近期忙着看房的上海市民杨女士有些举棋不定。

房贷利率“换锚”后,直接关系到打算贷款购房者的“钱袋子”。专家认为,根据目前实际利率水平来看,此次调整对大部分购房者应该影响不大,只对极少的银行眼中的“优质客户”可能会产生一定影响。

按公告要求,首套房利率不得低于相应期限 LPR。这就让个别地区“优质客户”获得首套房贷 9 折或 95

折难以实现。不过,央行表示,10 月 8 日前,已经发放和已签订合同但未发放的商业性个人住房贷款,仍按原合同约定执行。专家分析,如果杨女士真的确定能获得 9 折或 95 折房贷利率,还是早做决定对她更有利。

不过,据融 360 大数据研究院发布的 35 个城市最新房贷利率数据来看,目前执行首套房贷 9 折或 9.5 折的城市非常少,7 月份上海还有首套房能执行 4.84%利率的,但绝大部分城市的首套房平均利率均显著高于

4.85%。而且,最近几个月,无论是首套房还是二套房,大部分城市的房贷平均利率都呈微弱上行趋势。

“展望未来一段时间,个人住房贷款利率有上行的可能性,但幅度不会太大。”国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼认为,不同银行对个人住房贷款业务定位不一样,在不同区域的信贷资源投入也相差较大,因此在房贷利率会有明显的分化,而大型商业银行房贷利率调整预计相对温和。

在哪类城市买房置业？首先要看大趋势

2019 年买房置业,哪个城市最有发展潜力呢?恒大研究院院长任泽平刚刚出了一份新报告,给出一个答案!

从总体发展潜力上看,2019 年深圳、北京、上海、广州稳居中长期发展潜力榜单前 4 名,二线城市中成都、南京、武汉、重庆、天津、杭州位居前十;东部地区有 32 座城市进入前 50 名,长三角、珠三角地区表现尤其突出。值得注意的是,这篇报告的判断与各大房企的观点惊人相似。

三四线城市需求明显透支

任泽平:“部分三四线城市需求明显透支。”

孙宏斌:“房地产宏观调控对三四线城市影响比较大。”

任泽平表示,三四线城市多个指标在下行。前期受棚改货币化刺激销量暴增、缺乏基本面支撑的部分三四线城市存在需求透支风险。

人口方面,三线城市全域流入流出基本平衡,四线城市持续流出。库存方面,西部地区、四线城市总体库存风险较高。拿地成本方面,三四线城市连续 5 个月上行。

融创中国董事长孙宏斌表示,房价调控继续从紧,一二线城市因为二手房价格基本处于倒挂状态,所以对市场影响没那么大,“调控对三四线、四五线城市的影响还是会比较大。这两年的三四线、四五线城市的房价涨得非常多”。

万科首席运营官、执行副总裁张旭也在日前表示,“三四线城市我们

(万科)会较少进”。

某知名地产分析人士认为,目前部分三四线城市很大程度上消耗了前期上涨的红利。

易居研究院最新的研究数据也表明,在其监测的 13 个城市中(一线北京、广州、深圳;二线成都、杭州、南京等;三四线岳阳、金华、扬州、佛山等),8 月上半月成交量增速方面,佛山、扬州、岳阳、金华等三四线城市,增速下滑十分明显。

八成新增人口将集中于 19 个城市群

任泽平:“拥抱城市群,把握大趋势。”

万科张旭:“拿地集中在长三角、珠三角这些区域。”

恒大研究院的报告,将百强城市与城市群之间的逻辑关系做了联系:2019 年发展潜力百强城市中,有 96 个城市位于 19 大城市群,有 54 个城市位于 24 个千万级大都市圈。

具体来讲,大城市创造的人均财富多:从人均生产效率看,分规模人均创造 GDP 呈现规模从大到小的递减现象;1000 万人以上的城市人均创造 14 万元 GDP,是 100-300 万人城市的 2.1 倍,是 20 万人以下城市的约 5 倍。

城市群层面,19 个城市群的核心在于京津冀、长三角、珠三角、长江中游、成渝等 5 个城市群。预计到 2030 年,中国 2 亿新增城镇人口约 80%将分布在 19 个城市群,其中约 60%将分布在长三角、珠三角、京津冀、长江中游、成渝、中原、山东半岛等七大城市群。

都市圈层面,24 个 1000 万人以上的大都市圈以 6.7%的土地集聚 33%的人口创造约 54%的 GDP,其中上海、北京、深莞惠、广佛肇等都市圈发展潜力明显居前。

从已经公布的房企半年报来看,各路房企也把未来业务的重点集中在诸如京津冀、长三角、珠三角(特别是粤港澳大湾区)等城市群。

碧桂园总裁兼执行董事莫斌表示,碧桂园地产业务重点在粤港澳大湾区,截至 2019 年 6 月底,仅仅在粤

港澳大湾区内,碧桂园就拥有 3467 亿元的权益可售货值。

早在 2017 年,恒大土地储备约 91.1%就位于国家批复或者规划的城市群。

对于买房人来说,道理也一样。上述知名地产分析人士表示,购房者应当选择发展潜力较大的城市,并选择发展潜力较大的区域。

哪些城市值得置业

在任泽平的这份报告中,哪些城市值得置业?“房地产长期看人口、中期看土地、短期看金融。”

从人口看,深圳、广州、杭州常住人口大幅增长,西安、成都、长沙等中西部核心城市日益崛起,北京、上海、天津、苏州、无锡等东部城市人口增长放缓。

从产业看,京沪深占据绝对高地,杭州、广州、苏州、南京、成都等城市居前。

从土地供应上看,一二线城市住房供给偏紧,东北地区则有过剩风险。(中国证券报)