

房贷评估期来临：利率会上调吗？ 一文读懂关键问题

随着5月结束，地方城市政府将要去做一件事买房人的大事——评估当地新建商品住宅销售价格变化情况，并决定首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

年初以来，在各相关部门和地方政府的努力下，房地产市场呈现缓慢复苏的态势，由此不少城市准备买房的人也在担忧，“我买房时房贷利率还会维持在目前的水平吗，房贷利率会上调吗？”

上述担忧源自《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》（下称《通知》），该《通知》由央行、原银保监会于今年1月初发布。《通知》明确，如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，应自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。为消除上述担忧，记者为大家梳理清楚几个关键问题：



1、为何要在6月评估？

事实上，不仅仅是在6月，每年的3月、6月、9月、12月都会进行一次评估。

《通知》规定，自2022年第四季度起，各城市政府可于每季度末月，以上季度末月至本季度第二个月为评估期，对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估。也就是说，每年3月

的评估期为上一年的12月和今年的1月、2月，而6月的评估期为今年的3月、4月和5月，以此类推。

不过，评估后并非当月执行，而是每一个季度决定是否调整一次。比如6月评估后，执行期为第三季度的7月、8月、9月。

2、如何进行评估？

《通知》规定，对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

目前，我们只能通过统计局每个月发布的《70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》看到70个城市的新建商品

住宅销售价格指数情况，来观察这70个城市的房价变化，进而明确是否符合阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限的要求。

在这70个城市以外的情况，还需要以当地政府披露为准，或者直接咨询当地的银行房贷利率情况。

3、放宽贷款利率下限一般会维持多久？

这是目前很多人担忧的问题，由于在各种利好政策支持下，房地产市场呈现缓慢复苏的态势，不少城市的房价出现一定程度的上行，这是否意味着放宽贷款利率下限的政策会取消？

有可能，但不一定，同时按照此前的情况来看，一个城市“新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降”到“新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨”也需要很长时间。

为了更一目了然，按照央行“既管冷、又管热”的表述，将“新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降”定义为“冷”，“新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨”定义为“热”。《通知》明确，其他情形和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。其中的“其他情形”即为“不冷不热”的中间状态，而“按现行规定执行”，即上一次当地城市政府明确的房贷利率下限情况。也就是说，如果此前某个城市政府决定取消了

房贷利率下限，在“不冷不热”的中间状态期间，那么这个城市的房贷利率下限继续取消。

按照央行数据，截至3月末，符合放宽首套房贷利率下限条件的城市有96个。其中，83个城市下调了首套房贷利率下限，这些城市执行的下限与全国下限相比，大概低10到40个基点；12个城市取消了首套房贷利率下限。

当然，如果某个城市房价出现了“热”的情况，要恢复到“冷”情况，同样可能也需要很长时间。以太原为例，该市房价在2015年10月达到“热”的标准后出现持续上涨，一直持续到2020年；2020年9月转“冷”后，又开始持续下跌。杭州、宁波、长沙、成都等城市也都符合上述规律。

对于上述《通知》，央行表示，可以“既管冷、又管热”，既支持房地产市场面临较大困难的城市用足用好政策工具箱，又要求房价出现趋势性上涨苗头的城市及时退出支持政策，恢复执行全国统一的首套房贷利率下限。

4、什么是房贷利率下限？

我国房地产市场区域特征明显，个人住房贷款利率和首付比例的确定遵循因城施策原则，采用了全国、城市、银行三层的定价机制。

以利率下限为例，全国层面首套房贷利率不得低于相应期限的LPR，二套房贷利率不得低于相应期限LPR加60个基点，这是全国都要遵守的下限政策。

LPR由各报价行按公开市场操作利率（主要指中期借贷便利利率）加点形成的方式报价，由全国银行间同业拆借中心计算得出，为银行贷款提供定价参考。目前，LPR包括1年期和5年期以上两个品种。房贷利率一般都是5年期

以上，因此参考5年期以上的LPR，最新一期5年期以上的LPR为4.30%。

去年5月，央行、原银保监会发布的《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》明确，对于贷款购买普通住房的居民家庭，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。也就是说，购买首套房，利率下限为“LPR-20个基点”。而上述《通知》进一步打破了“LPR-20个基点”的下限要求，各城市地方政府决定房贷利率下限。当然，购房人能否拿到下限利率，还要看不同银行的情况，以及自身的信用情况。（21世纪经济报道）

首套与二套房贷利率差持续扩大 专家建议降低改善性需求置换成本

尽管LPR已连续9个月保持不变，但在首套住房贷款利率政策动态调整机制下，越来越多城市调降了首套房贷利率。值得注意的是，首套房贷利率回调，二套房贷利率保持不变，当前部分城市首套、二套房贷利率差较大。贝壳研究院监测数据显示，5月份，百城整体首套、二套房贷利率差扩大至91BP，二套改善需求的房贷成本较高。

对此，受访业内专家表示，当前改善需求是市场修复的关键支撑，建议因城施策，适当降低二套房贷利率，促进二套改善需求释放。

首套房利率继续下降

5月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年5月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，均与上月持平。具体执行中，各地银行的住房贷款利率有何变化？

记者了解到，由于多数符合“首套住房贷款利率政策动态调整机制”条件的城市已下调房贷利率水平，5月份，百城首套房贷利率降速继续趋缓。从具体城市看，截至5月23日，5月份以来仅中山市再次下调首套房贷利率，其他城市首套、二套房贷利率均不变。

贝壳研究院监测显示，2023年5月份，贝壳百城首套房贷利率平均为4%，较上月微降1BP；二套房贷利率平均为4.91%，与上月持平。5月份，首套、二套房贷利率较去年

年同期分别回落91BP和41BP。

中指研究院市场研究总监陈文静对记者表示，5月份以来购房需求释放动能减弱，基本面较弱的城市市场调整压力增加，短期这部分城市住房价格仍有下跌预期。下一个评估期将在6月底启动，届时各地将根据2023年3月份至5月份的新房价格变化决定是否调整房贷利率下限。短期来看，市场调整压力大的城市下调房贷利率的预期仍在，此前已经下调房贷利率下限的城市也存在进一步下调的空间。

东方金诚首席宏观分析师王青对记者表示，后续房贷利率能否持续下调将主要取决于楼市走向。高频数据显示当前一线城市楼市反弹明显，价格走势偏强，短期内下调房贷利率的可能性较小。

激活改善型需求

在首套住房贷款利率政策动态调整机制下，首套房贷利率回调，二套房贷利率保持不变。因此，二套改善需求的房贷成本较高。

王青表示，考虑到政策面持续要求合理释放改善性住房需求，若二季度楼市回升过程出现波折，各地将进一步加快二套房贷利率下调步伐，同时推动“带押过户”等政策创新，着力降低改善性需求的置换成本，进一步激活二手房市场，推动楼市整体企稳回升。

贝壳研究院市场分析师

刘丽杰建议因城施策，适当降低二套房贷利率，促进二套改善需求释放。

陈文静认为，促进改善性需求入市，可以从加大对改善性需求税费优惠力度等方面着手。“从政策空间上来看，释放改善性住房需求、降低置换成本，一方面继续优化‘认房认贷’政策，降低首付比例、降低房贷利率，调整普通住宅认定标准等；另一方面，降低交易税费，加快落实降低中介费用、落实‘带押过户’等，降低置业成本。”陈文静表示。（证券日报）