

# 进阶的房贷

株洲日报全媒体记者/任远 刘芳



## 那些年，我们一起还的房贷

32年前，中国建设银行上海分行贷出了全国第一笔个人房屋贷款。25年前，商业性个人房贷在株洲渐次铺开。眼下，房贷已成为多数株洲人一生中绕不开的坎。可以说，房贷的发展史，也是商品房的发展史。它们的背后，是一部鲜活的楼市进化史。

### 那时候，没人想过要贷款买房

1997年，央行颁布《个人住房担保贷款管理试行办法》，规定贷款比例限额是房价的70%，贷款年限最长为20年。从这一年开始，商品房和个人住房贷款开始走进普通百姓家。

“那个时候，没人会想到要贷款买房子。”67岁的李文退休前是一家厂矿企业的职工，她结婚后居住的两套房子，都是单位分配的。“第一套没花钱，第二套前期是交租金，后来进行房改后，花2万元买断了。”

2000年前后，李文第一次接触房贷的概念。“当时，我丈夫在一家国有银行上班，他们单位集资在河西建了两栋房子，以成本价卖给员工。”李文回忆，银行给员工们统一办理了按揭贷款。

“房价是每平方米900多元，我们这套150平方米的房子，总价约14万元。我们自己首付了几万元，贷了10万元。”李文说。

自那以后，李文一家每月向银行还贷

1000元，贷款周期为10年。“这可是件不得了的事。”李文说，那时，大家还没有还房贷的意识的时候，而她一个月工资也就一千出头，还完房贷就不剩多少了。“一想到要这样还十年，压力还是挺大的。”

不过，当时的李文并不知道，像她这样的人在多年后有了一个专有名词——“房奴”。她同样没有想到的是，她的收入会在日后不断上涨。“到2012年，我们家房贷还完的时候，我个人收入已增长至3000多元每月，我当初购买的房子单价已涨至3000元/平方米，较最初增长了超200%。”

数据显示，1997年房地产个人贷款余额不到200亿元。2001年底，房地产个人贷款达到了6600多亿元，是1997年的35倍。而到了2023年末，央行数据显示个人住房贷款余额达38.17万亿元，是1997年年底的1908倍，是2001年年底的57.8倍。

### 每一个楼市转折点，都踩在房贷变化的节拍上

在过去二十多年时间里，房贷之于楼市，如同一对欢喜冤家，既相互纠缠，又少不了制约。

2008年9月，国际金融危机全面爆发后，经济增速面临快速回落风险，为促进经济平稳较快增长，避免经济硬着陆，中央推出“四万亿计划”，扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度。首套房和改善型住房贷款利率下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍，最低首付比例调整为20%。同时，公积金贷款利率下调0.27个百分点。

2010年1月10日，由于房价快速飙升，投机日盛，我国颁布“国十一条”，即《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，开始针对二套房进行相应调控，明确贷款首付比例不得低于40%。但这波举措没能叫停持续上涨的房价。

2011年1月26日，新国八条出台，首套房商业贷款的首付为30%，二套房首付比例提高至60%，贷款利率提至基准利率的1.1倍，三套及以上住房不发放商业贷款。2月起，多次上调基准利率和存款准备金率，并开始对二三线城市进行限购。

2014年2月，楼市库存严重，房价逐步进入盘整期，全国近4成银行上浮房贷利率，超1

成银行停止二套房贷。全国主要城市房价集体下跌。

2015年，“去库存”政策出台，信贷重新进入宽松轨道，央行降息5次，降准3次，营业税5年改2年，二套房首付比例下调为4成，公积金新政、房贷6.15%直降至4.9%，改善性需求大量释放，一二线城市的成交量和房价快速上涨。

到了2016年上半年，持续降准、降息、降税、降首付，楼市成交高涨，去库存任务基本完成。为防止房价过快上涨，9月，北京推出“京八条”，拉开年内最强调控的序幕。10月，国务院严打首付贷。同年12月，中央经济工作会议提出，要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，要求回归住房居住属性，首次提出“房住不炒”。

不难看出，过去二十多年时间里，每一个房价转折点，几乎都是踩着房贷利率变化的节拍。

“楼市异常繁荣，房价步步攀升时，银行为配合国家楼市调控，收紧房贷政策，严控房贷规模。”一位长期从事地产研究的分析人士指出，信贷资金收紧，老百姓在购房时必然更加理性，在一定程度上控制住房价上涨的情况。反之亦然。

### 房贷政策更加贴近市场需求

去年8月底，房贷利率迎来新变化。不同于以往住房信贷政策调整，此次房贷利率针对的是存量房。

根据中国人民银行、金融监管总局发布的《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款，置换存量首套住房商业性个人住房贷款或协商变更合同约定的利率水平。

简单来说，就是下调首套存量房的房贷利率，减轻已购房者的压力。

“降低存量房贷利率后，我的房贷每月减少了225元。”市民李先生是本次政策的惠及者，“没想到，在买房5年后，还能享受到利率优惠。”

据测算，以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例，假设借款人和银行协商将房贷利率调降至4.3%，可节约借款人利息支出每年超5000元。截至去年9月，我国全部房贷余额约为38万亿元，而首套房存量贷款余额在25万亿元左右，即有约三分之二的用户

受益于政策利好。

“存量住房贷款利率下降，对借款人来说，可以节约利息支出，有利于扩大消费和投资。对银行来说，可有效减少提前还贷现象，并压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间，减少风险隐患。”分析人士指出。

前不久，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)显示，5年期以上LPR下降25个基点，使得房贷利率降至近年来最低点。

“此次调整的背景在于，楼市需求端基本面依旧疲弱，居民加杠杆购房的预期较低。同时，居民收入和就业、消费预期偏弱。在提振经济的需求下，一次性降息到位，能够将红利一次性释放到位，产生明显的降成本效应，促进居民的购房和其他消费需求。”我市一银行人士指出。

当下，房贷与楼市的拉扯还在继续。个人住房贷款政策不断调整，更加贴近当下市场需求。值得期待的是，在未来，让房产回归居住属性，将成为更多人的共识。

05  
株洲日报

经济

观察

2024年2月27日  
星期二  
责任编辑：刘小波  
美术编辑：王玺  
校对：马晴春

### 房贷利率降了 提前还贷还有必要吗

春节前后是提前还贷的高峰期。前几年很多人喜欢借新还旧，手里有闲钱把利率五六个百分点的房贷还了。

那么，随着房贷利率下调，提前还贷还有没有必要？

“去年存量房贷利率批量下调，多数株洲人的利率都降至4.3%，甚至是4.2%，对市民而言，是否有必要提前还贷，主要还是看自身的钱袋子。”某银行个金部负责人介绍，大多数购房者贷款时选择的都是等额本息，一开始还的多是利息，本金少。如果还款周期已经超过了三分之一，这个时候提前还掉本金，意义不大。

提前还贷的另一个要点是“足够”。如果你手里的余钱不是很多，流动资金不充裕，如果把这些钱全部用来还贷款，真需要用到钱的时候就麻烦了。

另外，提前还贷有缩短贷款年限和减少月供两种方式。其中，缩短期限能节省利息支出，如果月供压力不大的，可以选择这个方式。



周末，株洲中大城销售中心迎来不少看房市民。刘芳摄

## 5年来最大幅度降息落地

五年期以上贷款市场报价利率(LPR)降息如期而至，且力度大超预期。2月20日，人民银行公布2月LPR报价：一年期贷款LPR维持在3.45%不变，五年期以上LPR从4.20%下调至3.95%，下调幅度达到25个基点，为LPR自2019年推出以来降息最猛的一次，房贷利率进一步接近历史最低水平。

此次降息对株洲市民有何影响？房贷利率何时跟调？降息对哪些行业有影响？连日来，记者对此进行走访了解。

### 株洲房贷已进入“3时代”

最新LPR调整后，备受购房者关注的是，房贷利率能否下调，每月贷款能否再少还一点？

简单地说，对于多数存量贷款家庭而言，此次利率调整将带来房贷利率下调25个基点，也就是从4.2%下降到3.95%。而对于很多去年已经享受过首套房下浮20个基点的用户来说，则是从4.0%下降到3.75%。

记者测算，如果100万元的贷款，按照等额本息的还款方式，每月将减少约145元，累积30年月供减少5.2万元。

“这次LPR调整对全国有很大的推动作用，但对株洲影响不大。”建设银行株洲市分行普惠部总经理唐莉坦言，因为株洲房贷利率已经接近“底线”。

株洲情况比较特殊，早在2022年，市政府根据“因材施教”原则，按流程取消了株洲市城区首套住房商业性个人住房贷款利率下限，辖内多家银行积极跟进，下调首套房贷款利率。

唐莉介绍，“株洲建设银行的首套房利率为3.1%，这与株洲住房公积金贷款利率一样了。”

农业银行株洲市分行个贷部相关负责人表示，“存量客户利率的调整是每年一次，不会即时调整。对于新购房的客户，城区范围的利率暂时未做调整，5年首套仍执行3.1%。县域进行了调整，5年首套按人行利率下调20BP(1BP即0.01%)，目前执行3.75%。”

### 存量房贷何时跟调

LPR调整后，存量房贷什么时候降也成为大众关注的热点。

值得注意的是，此次降息首先惠及的是新购房者，这部分购房者马上就会享受到降息的利好。但对于存量的老购房者而言，是否一定能省钱、何时开始能省钱都是因人而异的。

“此次政策对存量房贷利率的降低也有积极的影响。”业内人士表示，具体如何调整，不同银行执行策略有所不同，需要结合具体银行的重定价日和定价规则。

首先，对于此前放弃转为LPR、选择固定利率的购房者来说，房贷利率和LPR调整无关，房贷不会发生变化；而对于浮动利率的房贷客户，房贷利率并非跟随LPR的下调立即调整，而是和房贷利率的重定价日有关。

### 降息利好哪些行业

房贷政策宽松，交易市场就容易活跃。2月25日，周日，在位于株洲大道的株洲中大城销售中心，不少市民带着家人和朋友一起看房。

在天元区工作的肖先生和未婚妻计划今年购置一套新房，准备作为二人的新家。看到人民银行发布降息的消息后，肖先生便趁着周末休息带着家人看房，“想赶上这波福利”。

“房地产市场当前正处于企稳复苏的阶段，但复苏过程需要巩固。降息利好资金成本的下调，这对于房贷市场的影响是积极的。”株洲中大城营销主任李磊表示，随着近日人行降息消息的发布，销售中心迎来一波小高峰，不少计划购房的客户预约来看房。

记者走访了解到，超预期力度的调降LPR，多个行业受到影响。

有机构分析，本次降息首先将利好基建以及地产产业链企业、地产后消费企业等，后者主要包括家居、建材、家电等。

“本次下调LPR惠及群体较广，进一步降低购房成本，刺激有购房需求的购房者入市。”业内人士分析，此番调整将带动投资与消费双热，并通过降低购房成本促进购房需求释放。市场对“小阳春”行情期盼已久，尤其当下多个利好政策叠加，在传统“金三银四”节点，或将产生更大的效果。

有媒体报道，随着春节假期结束，购房者入市节奏加快叠加LPR下调，预计3月市场成交规模将会迎来较大幅度提升。