



同样贷款80万元,利息增加10余万元

房贷利率持续走高,你准备好了吗?

株洲日报·掌上株洲记者/任远 实习生/杨芋逸



置业顾问给客户介绍楼盘情况。
株洲日报·掌上株洲记者/任远 摄



市民在看房。
株洲日报·掌上株洲记者/任远 摄



楼盘销售人员现场讲解。
株洲日报·掌上株洲记者/任远 摄



在我市一商场内,楼盘销售人员现场推销。
株洲日报·掌上株洲记者/任远 摄

“即日起,按揭利率首套统一为5.635%,请各位知悉。”日前,在我市某房产公司的微信群里,一则20字的消息引发热议。
“去年看房的时候,房贷利率才5.05%,后来涨到5.4%,现在涨到5.65%了。”市民张辉为自己此前的犹豫不决感到后悔。他算了笔账,按等额本息30年还清计算,同样是贷款80万元,现在他需多还利息

10万余元。
在“房住不炒”、“三稳”的总体要求下,促进房地产市场平稳健康发展的措施越来越有针对性,而守住货币“闸门”——调整房贷利率,其威力最为引人注目。
房贷利率上调意味着什么?这种“涨价”将持续多久?对于已经买房的市民,有必要提前还贷吗?

1 房贷进入高利率时代

“房贷利率确实上涨了。”一位银行从业人员坦言。记者走访发现,包括中、农、工、建及华融湘江银行等众多银行已经在以往的基础上再次上调房贷利率。每家银行的调整幅度,根据开发商的资质、楼盘与银行的合作紧密度等略有不同。

一位中国银行的工作人员表示,他们近期将首套房房贷利率调整为5.635%(LPR+98.5BP),二套房房贷利率调整为5.88%(LPR+123BP)。其他银行也有不同幅度增长。如,中国农业银行首套房房贷利率调整为5.6%(LPR+95BP)左右,二套房房贷利率为5.9%(LPR+125BP)左右;长沙银行首套房房贷利率调整为5.45%(LPR+80BP),二套房房贷利率为5.7%(LPR+105BP)。

“今年上调了几轮。”一位国有银行负责人表示,经过最近这次调整后,首套房、二套房分别较之前再次上调了5个基点。

来自中国人民银行株洲市中心支行数据显示,7月底,我市个人住房贷款加权平均利率为5.57%,相较于年初上升了17个基点。

房贷利率上涨的不只有株洲。6月,贝壳研究院监测的72城主流首套房房贷利率为5.52%,较2020年底上涨了30个基点;二套房利率为5.77%,较2020年底上涨了24个基点。2月以来,全国平均房贷利率已经连续六个月上升。

2 利率上调,影响了谁?

在不少业内人士看来,本轮利率调整就像那只终于“落地的靴子”。

“从上个月起,我们就听说房贷利率又要上涨。”陈瑶在我市一大型房企从事销售工作,而她的购房客户正是此次利率调整中感受最为明显的那群人。最近,她一直给客户做工作,劝他们在利率上调前赶紧把贷款办了。

陈瑶给客户算了笔账:同样是一套100万元的房子,按照首付2成,30年等额本息计算,一周前买每月按揭4567.4元,而现在每月要还贷4610元,利息总共多出约1.5万元。

这还只是一轮调整。如果把时间轴拉到年初,甚至去年底,利息总额变化则更为明显。

“去年最低的时候曾跌破‘5’字头,只有4.9%,像上面那套房子,每个月还贷可以减少365元,30年就节省了13万多元利息。”陈瑶轻声说道,这对于有些家庭来说,相当于一年的收入了。

银行在信贷方面的收紧,让本就不算火热的房地产市场显得更加冷静。一些非刚性需求的购房者打算,“再等等,看看后续情况如何”。

在我市一家硬合金企业担任会计的周生,本想在女儿读小学前置换一套面积更大的住宅。在得知利率提升的消息后,他决定再观望一段时间,“过了这阵子再说,说不定明年利率又降了,反正小孩读书还有两三年。”

3 本轮收紧会持续多久?

房贷利率真的会降吗?本轮收紧还会持续多久?

要理解这个问题,不妨先理清近期房贷利率一涨再涨背后的原因。

“当前金融环境发生变化,房贷利率持续走高,也是很正常的现象。”金融分析师刘文亮指出,去年疫情期间,整个市场都采取了较为宽松的金融政策,而现在随着全球疫情有所缓解,各国央行开始都在收紧自身的银根。在这样的背景下,房贷利率提升也是响应了整个市场发展态势,是一种收紧银根的表现。

与此同时,伴随着国家房地产调控的日渐完善,“房子是用来住的,不是用来炒的”这个理念正在深入人心。而各地政府也逐步发现,相比于直接对房地产进行调控,调控金融政策是一个更好的手段。这种间接政策所带来的传导效果,既能保证房地产调控的政策有效性,又可以避免出现激烈的市场波动。

前不久,国内多个热点城市出现房价上涨、房地产过热的现象,这让房地产调控政策整体趋紧。大环境之下,株洲也感受到了政策环境的整体收紧。

房贷利率上调的另一个重要原因,是银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的实施。

今年1月1日,中国人民银行、银保监会发布的《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》(下称“通知”)正式实施。《通知》主要内容是将所有银行分为五档,分别设置总房地产贷款占比和个人住房贷款占比两个上限。中资大型银行、中资中型银行、中资小型银行和非县域农合机构、县域农合机构、村镇银行这五档银行的房地产贷款占比上限依次为40%、27.5%、22.5%、17.5%和12.5%,个人住房贷款占比上限依次为32.5%、20%、17.5%、12.5%和7.5%。所有银行不能超过“红线”。凡是超过上限的机构要在2年或4年内完成调整过渡。

“简单来说,就是各大银行用于发放个人住房贷款的资金盘规模,将因此受限。”分析人士表示。

以我市某大型国有银行为例。“根据通知要求,中资大型银行的个人住房贷款占比上限为32.5%,但我行目前这一比例为55%,远高于红线要求。”该行信贷负责人介绍,要在4年内将这一数值降下来,势必将收紧接下来的个人住房贷款发放额度。

目前个人住房贷款发放额度有多紧张?记者了解到,上述银行目前收到的个人住房贷款申请达到了2亿多元,但银行能放出的规模只有5000万元左右。

银行个人住房贷款发放额度缩减,意味着“总盘子”在减小。在市场调节下,个人要想从银行获得住房贷款额度,只能是“价高者得”,这也在一定程度上推高了房贷利率,延长了贷款发放周期。

在分析人士看来,这种收紧在短期内可能很难得到缓解,“要在规定的4年内达到‘红线’要求,接下来的几年只会越来越严。”

而浮动利率的客户,其利率按照“LPR+加点”执行。”刘文亮介绍,对于已经签约的存量客户来说,加点是已经约定好的,其按揭还款的利率变化只受到每月公布的LPR影响。截至8月,5年期以上LPR连续16个月维持在4.65%的水平,“也就是说,这类市民每月按揭房贷金额已经16个月没有变化了。”

“存量客户根据本身节奏还款即可。”刘文亮表示。

“固定利率的客户,利率始终不变。”

“固定利率的客户,利率始终不变。”

“固定利率的客户,利率始终不变。”

“固定利率的客户,利率始终不变。”

【答疑解惑】

1. 什么是LPR?

LPR,即贷款市场报价利率。2019年8月,央行改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制,新的LPR报价方式改为按照公开市场操作利率加点(LPR+加点)形成。相对之前的基准利率,LPR的定价每月更新一次,市场化程度更高。

按规定,从2020年1月1日起,金融机构新发放的贷款已不再使用贷款基准利率,主要参考LPR进行贷款定价。

2. LPR实施前的存量客户转换为LPR定价后,怎么算?

LPR房贷利率,即LPR+加点。其中,LPR每月由央行公布,而“加点”数额是在签订贷款合同时与银行约定形成的。

“加点”,根据规定,等于合同约定的房贷利率水平减去2019年12月份的LPR利率(4.8%)。例如,之前合同执行的是贷款利率为4.41%,如果转换成LPR,那么加点数为4.41%-4.8%=-0.39%,这意味着合同剩余期限内,房贷利率转为LPR-0.39%。未来房贷利率则看LPR的涨跌,LPR涨房贷利率涨,反之则降。

如果借款人选择转为“固定利率”,那么在整个合同的剩余期限内,房贷都将执行4.41%这个利率。

3. 5年期以上LPR连续16个月未变,为何说房贷利率提升了?

当前银行提升房贷利率,主要是通过提升“加点”实现。

【相关新闻】

严查个人住房贷款首付比例

株洲日报·掌上株洲讯(记者/任远) 过去两个月以来,我国对个人住房贷款监管的力度不断加大。6月,银保监会统信部副主任刘忠瑞在新闻发布会上介绍,银保监会会同住建部、人民银行成立了专门工作组,赴热点城市进行现场指导,督促各地深挖违规线索,坚决遏制经营贷违规流入房地产市场。

与此同时,各地金融机构开始自查排查,重点筛查四类贷款,一是非营商业经营性贷款;二是大额的、逻辑上不具有合理性的消费贷款;三是经营贷款后发生按揭贷款的情况;四是全款付清购房款项同时又办理房贷的。用户一旦被发现利用经营贷资金买房,将会被要求立即还清贷款。

近年来,住建部多次约谈热点城市,各地陆续加码限购限售,收紧房市调控。

炒房、投机行为遭到严厉打击,“深房理”等民间炒房团遭联合调查,多地针对房地产市场中介也开启了专项整治,针对房企、金融机构、中介、炒房客都推出了相应的调控手段。尤其是严查个人消费贷、经营贷流入房地产市场。

与同时,各地金融机构开始自查排查,重点筛查四类贷款,一是非营商业经营性贷款;二是大额的、逻辑上不具有合理性的消费贷款;三是经营贷款后发生按揭贷款的情况;四是全款付清购房款项同时又办理房贷的。用户一旦被发现利用经营贷资金买房,将会被要求立即还清贷款。

7月,株洲新建住宅样本平均价格为6204元/平方米

株洲日报·掌上株洲讯(记者/任远) 日前,中房指数系统公布百城价格指数,株洲新建住宅样本平均价格为6204元/平方米,同比增长0.31%,二手房样本平均价格为5926元/平方米,同比增长0.19%,市场整体保持了平稳态势。

“根据预测,下半年,我市房地产市场开发投资增速或稳中趋缓,新建商品房成交量增速略有回落,房价保持稳定。”市住建局相关负责人分析,受金融政策收紧影响,房地产开发企业为回笼资金,可能采取促销措施,房价增速或将略有收缩。