

央行新个人房贷利率政策落地

2019-08-26 08:52:31 来源：经济参考报

中国人民银行8月25日发布公告称，自2019年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贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。另外，商业用房购房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。

公告明确，人民银行省一级分支机构应按照“因城施策”原则，指导各省级市场利率定价自律机制，在国家统一的信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势变化，确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的加点下限，结合本机构经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素，明确商业性个人住房贷款利率定价规则，合理确定每笔贷款的具体加点数值。

中国人民银行有关负责人表示，个人住房贷款利率是贷款利率体系的组成部分，在改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制过程中，个人住房贷款定价基准也需从贷款基准利率转换为LPR，以更好地发挥市场作用。同时，个人住房贷款利率也是房地产市场长效管理机制和区域差异化住房信贷政策的重要内容。为落实好“房子是用来住的，不是用来炒的”定位和房地产市场长效管理机制，确保定价基准平稳有序转换，保持个人住房贷款利率水平基本稳定，维护借贷双方合法权益，人民银行发布公告，明确个人住房贷款利率调整相关事项。

该负责人表示，公告主要针对新发放个人住房贷款利率，存量个人住房贷款利率仍按原合同执行。定价基准转换后，全国范围内新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR（按8月20日5年期以上LPR为4.85%）；二套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点（按8月20日5年期以上LPR计算为5.45%），与当前我国个人住房贷款实际最低利率水平基本相当。同时，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。与改革前相比，居民家庭申请个人住房贷款，利息支出基本不受影响。

“新的个人住房贷款利率可以保持稳定，既不上升，又不会明显增加利息负担。该举措有利于在推动企业贷款利率下降的同时，避免房地产市场过热，充分体现了不以刺激房地产为短期刺激手段的意图。”交行金融研究中心首席金融分析师鄂永健表示。

融360大数据研究院分析师李万赋也表示，后期，如果LPR利率下调，根据央行的这一规定，首套、二套房贷的最低利率自然也会随之下调，但是这仅指最低利率，实际发放的利率还会受调控政策、银行信贷资源的影响，预计执行利率短期内很难出现显著的、普遍性下降。（记者 张莫）