

青岛房贷利率“双降”

首套房贷利率由4.1%下调为4% 二套房贷利率由4.9%下调为4.8%



个人住房(商业用房)借款合同

一家银行的个人贷款中心工作人员为客户办理个人贷款业务。新华社发

昨天,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.55%,5年期以上LPR为4.2%,均较上一期下降10个基点,也是继去年8月22日后,LPR再次调整。同一天,记者从多家银行了解到,随着贷款市场报价利率下调,青岛首套房贷利率由4.1%相应下调为4%;二套房贷利率由4.9%相应下调为4.8%,目前已开始执行最新利率政策。

首套、二套房贷利率均下调

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2023年6月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.55%,下调10个基点,5年期以上LPR为4.20%,同样下调10个基点。

此前,记者通过走访得知,青岛主流房贷利率首套为4.1%,二套房贷利率为4.9%。6月20日,记者从工商银行、兴业银行等多家银行获悉,青岛已开始执行首套房贷利率4%、二套房贷利率4.8%的利率标准。

某国有银行信贷部姜经理告诉记者:“此次下调后,意味着购房者的房贷利息将随之减少。”姜经理解释,以200万元30年期等额本息商贷为例,房贷利率由4.1%降为4%之后,每月还款金额将由9663.97元降为9548.31元,每月可省115.66元,30年总利息可省4.1万余元。二套房方面,同样以200万元30年期等额本息商贷为例,房贷利率下调后,每月可少还121.22元,总利息可省下4.3万余元。

存量房贷月供也会相应减少

LPR为何会引起人们的注意?姜经理称:“简单来说,LPR就是贷款市场报价利率,2020年起代替了原先的基准利率。所以,LPR与房贷利率息息相关。”

2019年12月28日,央行发布《中国人民银行公告[2019]第30号》,进一步推动存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR。公告指出,自2020年3月1日起,金融机构应与存量浮

动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商,将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成(加点可为负值),加点数值在合同剩余期限内固定不变;也可转换为固定利率。存量浮动利率贷款定价基准转换原则上应于2020年8月31日前完成。

“由于大多数房贷族的还款周期在5年以上,所以对1年期LPR可以忽略不计,真正产生影响的是5年期以上LPR。”姜经理告诉记者,如果是存量贷款客户,也就是老客户,对于存量的按揭贷款,只要LPR下调,也能够获得利率的下降。

这两类人需明年执行标准

一般存量的按揭贷款LPR利率的调整有两种方式:一种是根据房贷起息日,在下一年对应的日期调整房贷利率;还有一种是约定重定价周期为1年,贷款利率于1月1日调整,则贷款利率会在每年的1月1日按照上年12月20日的LPR加点重新计算。

“5年期以上LPR调整之后,银行房贷系统也会根据最新的数值进行调整。因此,接下来新办理按揭的客户就可以享受到最新利率。”姜经理说。不过,在此之前已经通过审批的客户,还须按之前的利率执行。“需要注意的是,已放款和正在还款的买房人,此次LPR调整要到明年1月1日才会体现。这是因为存量房贷利率重定价日为每年的1月1日,选择1月1日为重定价日的买房人,依据的是上年12月的5年期以上LPR,确定当年全年的存量房贷利率水平。”姜经理说。

以200万元30年期等额本息商贷为例

首套房贷利率由**4.1%**降为**4%**,每月少还**115.66**元,总利息可省**4.1**万余元。

二套房贷利率由**4.9%**降为**4.8%**,每月可少还**121.22**元,总利息可省**4.3**万余元。

进一步稳定提振市场信心

对于LPR利率的下调,市场早有预期。6月上旬,国有大行和多家全国性股份行下调了存款挂牌利率,其中2年期存款下降10BP(基点),3年期和5年期调降15BP。随后政策利率“降息”开启,6月13日,7天期公开市场逆回购操作利率下调10BP,SLF(常备借贷便利)利率也在同日下调,隔夜、7天期、一个月期品种利率一次性下调10BP。随后,6月15日,MLF(中期借贷便利)操作利率下调10BP。一般来说,MLF操作利率下调后,LPR也会相应下降。这是因为逆回购、MLF和LPR之间存在着传导关系。当央行降低逆回购和MLF的成本时,商业银行就有动力降低LPR报价,从而带动贷款利率下降。

记者梳理发现,自2019年LPR改革以来,5年期以上LPR共出现7次调整,已由最高时的4.85%下降至目前的4.2%,下降幅度达65BP。LPR上一次调降要追溯到去年8月。

对此,金融人士董先生分析称,本月LPR下降将起到三个方面的积极作用:第一,再次传递出稳增长、促发展的政策信号,进一步稳定市场预期,提振市场信心;第二,降低实体经济融资成本,以LPR为定价基准的存量贷款利率将下降,新增贷款利率也有望降低,有助于激发有效融资需求;第三,促进房地产市场平稳健康发展,存量房贷和新增房贷利率都将下降,住房消费者负担减轻,还有助于提振居民消费和投资。

观海新闻/青岛早报记者 邹忠昊

延伸

LPR迎来今年首降 将带来哪些影响?

在经历9期“按兵不动”后,6月20日出炉的新一期贷款市场报价利率(LPR)迎来今年首降,1年期和5年期以上LPR双双下降10个基点。专家认为,LPR此时下降释放出积极的政策信号,有助于推动经济持续回升向好。

当日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,1年期LPR为3.55%,5年期以上LPR为4.2%。这是去年8月22日两个期限LPR非对称调整后,LPR的首次调整。

“央行政策利率变动会对LPR变动产生比较直接的影响。同时,报价行也会综合考虑银行成本端和贷款需求端对加点幅度进行调整。”中国民生银行首席经济学家温彬认为,近期银行负债端成本改善,为LPR下降创造了空间。

近一段时间以来,工行、农行、中行、建行、交行和邮储银行六家国有大行根据自身经营需要和市场供求变化,主动下调了部分存款挂牌利率,5年期定期存款利率降至2.5%。

“这有利于保持合理的存贷款利差,增强银行补充资本和持续支持实体经济的能力。”招联金融首席研究员董希淼分析称,今年以来宏观经济回升向好,但市场需求有所不足,内生动力有待增强,银行自身更有减少报价加点、稳住信贷投放的内在需求。

当前,外部环境更趋复杂严峻,全球贸易投资放缓等直接影响我国经济恢复进程。针对经济形势的变化,必须采取更加有力的措施,货币政策需加强逆周期调节,全力为经济恢复保驾护航。

货币政策传导路径往往通过“市场利率+央行引导→LPR→贷款利率”这一渠道来实现。上海金融与发展实验室主任曾刚认为,利率下降带动本月LPR两个品种报价下降,并会传导至企业实际贷款利率,有助于降低信贷融资成本,激发实体经济融资需求。

5年期以上LPR不仅关乎企业中长期贷款,还与个人住房贷款利率相关。

温彬认为,伴随贷款重定价,LPR下降的效应将体现在居民月供上,有望提振居民的消费预期,也有助于扩大其他消费和投资,从而为扩大内需、提振经济带来一系列“正反馈”。

据中原地产首席分析师张大伟测算,以商贷金额100万元、贷款期限30年、等额本息方式还款计算,LPR下降10个基点月供可减少58.54元,总利息支出将减少约2.1万元。

利率是宏观经济的重要变量。专家表示,本月LPR下降释放了加强逆周期调节和稳定市场预期的政策信号,是稳健货币政策精准有力的体现。

“LPR下降有助于稳增长、降成本和提信心,后续或有更多政策出台。”温彬认为,随着货币政策传导落地,后续货币、财政、产业、就业政策等均有望逐步加码和协同发力,以促进需求进一步修复。

据新华社