

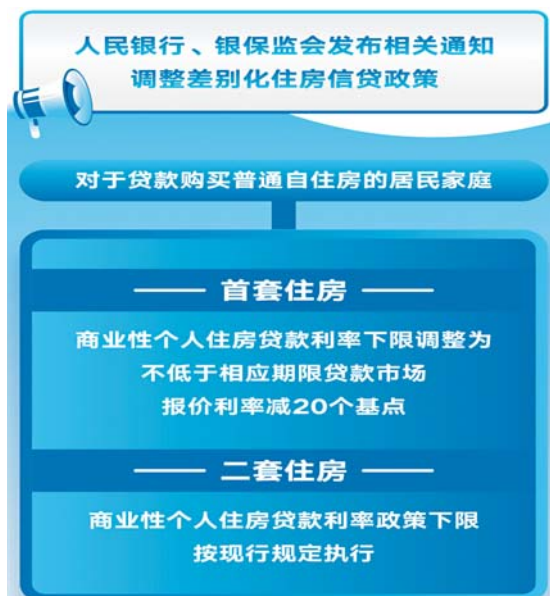
两部门调整差异化住房信贷政策

个人首套房商贷利率不得低于4.4%

据新华社北京5月15日电 记者15日从中国人民银行获悉,人民银行、银保监会发布相关通知,调整差异化住房信贷政策。对于贷款购买普通自住房的居民家庭,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,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。政策调整后,按照4月20日发布的5年期以上LPR测算,首套房贷利率不得低于4.4%。

在全国统一的贷款利率下限基础上,人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求,自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

人民银行表示,此举旨在坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,全面落实房地产长效机制,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。



首套房贷利率下限下调影响几何?

30年贷款50万,利息可省2万

只针对新增 存量个人住房商贷利率暂不变

15日,中国人民银行、银保监会发布通知,调整首套房商业性个人住房贷款利率下限。这是贷款市场报价利率改革以来,首次下调首套房贷款利率下限。

在此之前,全国层面执行的利率下限是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。政策调整后,按照4月20日发布的5年期以上LPR测算,首套房贷利率不得低于4.4%。

记者了解到,此次政策调整主要针对新发放商业性个人住房贷款,存量商业性个人住房贷款利率仍按原合同执行。

也就是说,如所在城市政策下限和银行具体执行利率跟随全国政策同步下调,居民家庭申请贷款购买首套普通自住房时,利息支出会有所减少。比如按贷款金额50万元,期限30年等额本息还款估算,利率下调20个基点,平均每月可减少月供支出约60元,未来30年内共减少利息支出约2万元。

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确定遵循因城施策原则,并采用全国、城市、银行三层的定价机制。不过,在实践中,多数城市直接采用了全国政策下限,没有额外再做加点要求。

全国已有100多个城市的银行 自主下调了房贷利率

此次全国政策下限调整后,各地政策是否会同步调整?其实,3月份以来,由于市场需求减弱,房贷利率已经历过一波调整,且主要发生在银行层面。

中国人民银行金融市场司司长邹澜介绍,全国已经有一百多个城市的银行根据市场变化和自身经营情况,自主下调了房贷利率,平均幅度在20个到60个基点不等。同时,部分省级市场利率定价自律机制也配合地方政府的调控要求,根据城市实际情况,在全国政策范围内,下调了本城市首付比例

下限和利率下限。“这是城市政府,银行根据市场形势和自身经营策略,做出的差异化、市场化调整,适应了房地产市场区域差异的特征。”邹澜说。

相关数据显示,当前商品住宅销售额出现下滑,个人住房贷款发放额也有小幅回落。新发布的金融统计数据表明,4月住户贷款减少2170亿元。其中,住房贷款减少605亿元。

此次通知明确提出,在全国统一的贷款利率下限基础上,人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求,自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

专家认为,在城市贷款利率下限基础上,下一步银行业金融机构将结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素,合理确定每笔贷款的具体加点数值。

支持刚性和改善性住房需求 促进房地产市场平稳健康发展

人民银行表示,房贷政策调整旨在坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实房地产长效机制,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,此次政策有助于引导地方政府和银行机构进一步调整贷款政策,尤其是在房贷利率方面,能降则降、能低则低,充分为低成本购房落实优惠政策;有助于进一步降低购房者成本,将为5月中下旬以及后续市场交易的活跃创造更好条件。

上海金融与发展实验室主任、国家金融与发展实验室副主任曾刚也指出,此次政策调整,主要是引导银行对新发个人住房按揭贷款利率定价进行支持,有助于降低贷款成本,对促进房地产市场需求回稳、建设“稳预期、稳房价、稳地价”的房地产调控长效机制有一定帮助。

据新华社、央广网、中新社

记者 高寒

5月15日,中国人民银行和银保监会发布关于调整差异化住房信贷政策有关问题的通知,对于贷款购买普通自住房的居民家庭,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,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。

商业银行何时跟进 具有自主性

济南一家大型国有商业银行信贷部负责人介绍,此次文件并不具有指令性,而是指出各省级央行分支机构按照因城施策原则,指导本省市场利率定价自律机制。

“央行各省级分支机构会给商业银行指定一个下限。你可以减15个基点,也可以减20个基点,但不可以减25个基点。具体减多少,何时减,商业银行可以根据自身情况自主决定。”

所谓贷款市场报价利率,即人们常说的LPR。根据最新报价,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2022年3月21日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.7%,5年期以上LPR为4.6%。按照此前要求,商业银行所提供的房贷利率,不得低于LPR。

未来,按照通常20-30年的贷款期限,首套房贷款利率,商业银行最低可以给出4.4%的房贷利率。如果未来LPR继续走低,则商业银行可执行的房贷利率下限也可随之降低。

存量房贷不受影响 但可期待最新LPR调整

济南市民孙先生于2019年购置了首套住房,当时执行的是基准利率(4.9%)上浮10%的利率政策,当时利率为5.39%。如今,孙先生看到新规,迫切想知道自己能否享受到优惠。

济南一家股份制银行个贷部工作人员介绍,由于此次调整,并不涉及LPR,因此存量房贷用户并不会因此次调整而得到优惠。“若未来LPR利率走低,如果当时房贷合同不包含‘锁死利率’的条

款,即执行浮动利率,则可以享受到优惠。”据了解,我国LPR利率每个月20日左右公布一次,下次公布日期已经近在眼前。

具体到孙先生的情况,该银行工作人员介绍,近三年来,LPR利率历经多次调整,已经从4.9%下降到了最新的4.6%。“也就是说,如果孙先生的房贷合同并非执行固定利率,则每次LPR下调后,在次年年初,他便可以享受到比原先更低的房贷利率。”根据计算,孙先生执行的利率为2021年底公布的LPR(4.65%)上浮59个基点,为5.24%。

全国超百城优化 调整房地产政策

其实,近期业内对较为积极的信贷政策一直存有较高预期。国盛证券首席经济学家熊园就表示,截止到今年4月,居民短贷已经连续6个月同比少增,指向消费仍弱。按揭贷款减少605亿元,继今年2月后再度转负,且有数据以来的新低,也是连续第5个月同比少增。熊园表示,“预计货币政策将进一步发力,会更注重结构性宽松,降LPR仍有可能。”

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静则表示,此次调整前,首套房贷利率最低要求是5年期以上LPR(4.6%),二套房贷利率最低为5年期以上LPR+60个基点,本次下调首套房贷利率20个基点,即最低可为4.4%,加大了对刚性和改善性住房需求的支持。

据统计,今年以来,全国已有超百城优化调整房地产政策200余次。根据中国人民银行济南分行提供的数据,今年山东省内泰安、临沂、烟台等至少8个城市的金融机构已下调住房贷款利率。在济南,目前多家商业银行也可以提供4.9%左右的贷款利率,比去年下跌不少。

值得关注的是,本次仅下调了首套房的房贷利率下限要求,二套房房贷利率仍执行最低5.2%的标准,因此,短期二套房房贷利率下调的空间,仍在各地的房贷利率加点上。

在政策规定范围内,商业银行有自主权

购房能享多少利率优惠,还是银行说了算

上海今起分阶段复商复市

推动网点节点应开尽开、保供人员应返尽返

记者从15日举行的上海市新冠肺炎疫情防控新闻发布会上了解到,上海从5月16日起,分阶段推进复商复市。

上海市副市长陈通说,上海正在大力推动网点节点应开尽开、保供人员应返尽返,全市运营商业网点从最低谷的不到1400个,增加到10625个,日配送订单达到500万份。接下来,按照“有序放开、有限流动、有效管控、分类管理”原则,严格落实各项疫情防控措施,从5月16日起,分阶段推进复商复市。

根据相关安排,购物中心、百货商场,超市卖场、便利店、药店等商业网点逐步有序恢复线下营业,划定进出通道,做好人员限流,并推行“线上订、线下送”和“线下到店消费”服务。

农贸市场将逐步有序恢复。批发市场开展无接

触交易,暂停零售业务,合理控制在场人数和入场采购人数,严格落实入场车辆和司乘人员防疫措施。菜市场开展集中采购,有序恢复线下营业,合理控制开摊率和客流量。此外,餐饮、理发和洗染服务逐步有序恢复。餐饮服务实行线上、线下外卖。理发、洗染服务实行错峰限流。

根据要求,商贸企业应当在恢复经营前,制定疫情防控方案,对场所环境开展预防性消毒,全面实施场所码或“数字哨兵”,严格把好进门入场关、清洁消毒关、人员管理关、场所限流关、证照查验关。

截至5月14日,上海12家重点连锁超市卖场企业,合计门店总数1625家,实开门店数1193家,其中,线下营业门店总数183家,线上营业门店总数1010家。

据新华社

16日24时,油价上调

预计汽、柴油价每吨上调240元左右

国际油价继续震荡运行,均价较前一周期略有上行。据最新油价分析:预计5月16日24时,国内成品油价将迎上调,暂预计汽、柴油价每吨上调240元左右,折合92#汽油、0#柴油每升分别上调0.19元、0.20元。

受多空因素交织影响,本计价周期,国际油价继续在100-110美元/桶的区间高位震荡。新华社石油价格系统5月13日发布的数据显示,5月12日一揽子原油平均价格变化率为0.65%。结合汇率波动的情况测算,预计5月16日24时,国内汽、柴油价格将迎来上调,上

调幅度约为每吨240元。

今年以来,国内成品油零售限价已经历8个调价窗口,为7涨1跌,涨跌相抵后,国内汽、柴油价格累计每吨分别提高1645元和1585元。目前,石油市场处于“供需双弱”局面,多空因素陷入拉锯,国际油价或延续震荡态势。

据新华社等



扫码下载齐鲁壹点 找记者 上壹点

编辑:于梅君 美编:马秀霞 组版:刘燕