

央行出台商业房贷利率新政

## 个人贷款利息支出基本不受影响

从10月8日起,新买房的商业房贷利率将不再直接由央行加息或降息来决定了。

8月25日,中国人民银行发布公告称,10月8日起,新发放的首套房贷款利率不得低于相应期限LPR(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LPR加60个基点。

现代快报+/ZAKER南京记者 王静 综合新华社、央行网



权威发布

## 商业房贷利率新政来了

中国人民银行25日发布消息称,自今年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。这一变化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。

央行官网发布公告表示,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计算为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。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。

央行有关负责人表示,这一调整是为了落实好“房子是用来住的,不是用来炒的”定位和房地产市场长效机制,确保定价基准平稳有序转换,维护借贷双方合法权益。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。

公告表示,人民银行省一级分支机构应按照“因城施策”原则,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,合理确定每笔贷款的具体加点数值。

据了解,借款人申请商业性个人住房贷款时,可与银行业金融机构协商约定利率重定价周期。重定价周期最短为1年,最长为合同期限。每次利率重新定价时,定价基准调整为最近一个月相应期限的LPR。

该负责人表示,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。

业内解读

## 新政执行后短期不会有明显变化

以南京为例,目前首套房的个人住房商业贷款利率普遍为5.635%,二套房为5.88%。新政是否意味着房贷利率下调?对此,业内分析称:“新政是坚决贯彻落实‘房子是用来住的,不是用来炒的’定位,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。”

## 1 首套房贷利率将不得下浮

与目前房贷利率根据央行贷款基准利率上下浮动不同,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LPR(贷款市场报价利率)为定价基准加点形成,告别了直接由央行加息或降息来决定房贷利率。

也就是说,首套房贷利率将不再允许下浮。根据这个调整规则,暂时以8月20日发布的首期新LPR计算,10月8日后

新发放的住房个贷,首套房的利率不低于4.85%,二套房不低于5.45%;

此前,银行的房贷利率按照央行公布的基准利率,一般首套房贷利率不低于基准利率的9折,二套房一般不低于基准利率的1.1倍,由此计算出来的数值分别为4.41%和5.39%。

对比这两组数值,可发现首套房贷最低利率将由4.41%上升到4.85%,二套房贷最低利率将由5.39%上升为5.45%。

## 2 未来房贷可能因人而异、因额度而异、因市场而异

根据融360大数据研究院发布的35城最新房贷利率数据来看,在首套房方面执行房贷9折乃至9.5折的城市已经非常少,7月份,35城市的平均首套利率为5.44%,显著高于4.85%。

二套房方面,35城的平均首套利率则为5.76%,同样显著高于5.45%。同时,最近几个月来,无论是首套房还是二套房,35城的平均利率都呈微弱上行趋势。

8月25日,现代快报记者向南京十

多家银行了解到,目前绝大部分仍按照首套房利率至少上浮15%,二套房利率上浮20%来执行。那么,新政的调整,是否意味着房贷利率下调?

对此,上海易居房地产研究院总监严跃进对现代快报记者表示,此次央行的政策,本质上不是说要调高或调低利率,而是说未来购房者去办理房贷的时候,原先是按照央行发布的基准利率来决定按揭贷款的利率和利息的,但现在其瞄准的是5年期LPR这个新的基础利率。这个利率是银行内部形成的,更带有商业属性,也是随时可以调整的。而央行的基准利率是不会轻易调整的。

所以从这个角度看,未来房贷的计算方面,或呈现因人而异、因额度而异、因市场而异的现象。

严跃进认为:“从近期房地产贷款政策看,以收紧为导向。政策中也说了,根据因城施策的原则,相关银行应该主动调整这个基点,且不能低于央行的规定。但如果后续银行资金比较宽裕,类似LPR基础利率也有下调的可能,那么最终算出来的房贷利率也有可能是下调的。”

融360大数据研究院分析师李万赋也认为,如果LPR利率下调,根据央行新规,首套、二套房贷的最低利率自然也会随之下调,但是需要注意的是,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。

## 贺一诚当选澳门特区第五任行政长官人选



贺一诚发表讲话 新华社发

澳门特区第五任行政长官选举25日举行。作为唯一被接纳的候选人,贺一诚以392票高票当选澳门特区第五任行政长官人选。

上午10时,选举投票在澳门东亚运动会体育馆国际会议中心举行,400名行政长官选举委员会委员全部到场,以无记名方式进行投票。

根据澳门特区《行政长官选举法》规定,须有全体选举委员会委员的三分之二到场投票选举方为有效;候选人得票数超过选委会全体委员的半数方可当选。

经过1个多小时的投票和点票,经核算无误后,澳门特区行政长官选举管理委员会主席宋敏莉宣布:贺一诚当选为澳门特区第五任行政长官人选。贺一诚共获得392张有效选票,得票率为98%。在选举管理委员会、候选人的监察代理人及媒体监督下,整个选举过程井然有序。

根据澳门基本法的规定,澳门特区行政长官由一个具有广泛代表性的行政长官选举委员会依法选出,经中央人民政府任命成为候任行政长官。澳门特区第五任行政长官的任期自2019年12月20日至2024年12月19日。

宋敏莉宣布选举结果后,贺一诚来到投票现场。行政长官选举委员会的委员们以热烈掌声向他表示祝贺,贺一诚向选委会致谢并发表当选感言。

贺一诚在感言中郑重承诺,将全力以赴推进“一国两制”“澳人治澳”、高度自治的伟大实践,坚定不移地严格按照宪法和基本法履职施政,团结社会不同阶层和各界人士,以协同奋进之力量、以变革创新之精神,落实参选宣言和参选政纲,服务居民、服务澳门、服务国家。

贺一诚表示,他将坦诚地面对澳门历史和发展过程中的问题与挑战,紧紧围绕和把握澳门在新时代国家改革开放中的发展优势和发展机遇,与全澳居民和衷共济、奋发进取,不负重托,不辱使命。将依法加快推进澳门特区政府治理体系的优化工作和提升公共治理水平的建设,实现澳门经济适度多元发展,大力增进民生福祉,加大人才培养和关注青年工作,打造多元文化交流基地,稳固成功态势、稳续和谐大局,开创澳门发展新局面。

贺一诚1957年6月生于澳门,曾任澳门特区行政会委员、澳门中华总商会副会长等职。2013年10月,他当选澳门特区立法会主席,2017年10月连任。他曾担任第九至十三届全国人大代表、全国人大常委会委员。

据新华社