

房贷利率新政兼顾“房住不炒”与“因城施策”

2019 年 8 月 25 日，中国人民银行发布关于发放商业性个人住房贷款利率调整的公告，指出“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为定价基准加点形成”。主要关注点如下：

第一，明确房贷利率下限，体现了货币政策的结构性特征，能更有效地引导信贷资源流向实体领域。根据公告，未来的新发放的个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的 LPR 为定价基准加点形成，首套房贷利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套房贷利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点，明确了首套、二套房贷利率下限。这体现了货币政策引导信贷资源流向，以及发挥 LPR 在房贷定价中作用的意图。今年以来，我国民营、小微企业融资难融资贵问题依然严峻，未来仍需要切实降低实体企业贷款利率水平。此外，高房价导致我国经济杠杆率高企、金融体系脆弱性增加，需要避免房贷利率下降引发资金再次流向楼市，这要求货币政策在加强逆周期调节时不能“大水漫灌”。可预期未来货币政策既能够通过 LPR 引导实体企业贷款利率水平下降，也能够有效避免房贷利率下降引起房价进一步高涨，能更有效地引导信贷资源流向实体领域。

第二，房地产调控既坚持“房住不炒”基本立场，还兼顾“因城施策”的灵活性。本次房贷利率调整规定，在相应期限的 LPR 基础上，商业银行可根据不同地区楼市运行情况、房地产调控政策要求、借款人个体差异，灵活决定具体的加点数值。这既有利于保障房贷利率与房地产宏观调控政策的方向相一致，也有利于综合考虑不同地区区间的差异，做到“因城施策”。今年以来，不同城市房地产调控的差异化日趋明显。从房贷利率来看，上海、深圳等地出现环比下降，杭州、苏州等地则有所上升。未来，

不同城市由于经济发展、房地产市场运行状况的不同，房地产政策的差异化将更加明显，相应房贷利率上的差异也将更大。

第三，短期来看，本次房贷利率调整对市场的影响程度不大。一是本次房贷利率的调整针对的是新发放的贷款，并未影响存量贷款；二是调整后的房贷利率与之前的房贷利率基本相当。这有利于保持房地产金融政策的连续性和稳定性，维护房地产市场的平稳健康运行。

第四，未来房地产信贷进一步收紧的可能性较大。多年以来，我国房价越调越涨，房地产市场过多挤占了实体经济的信贷资源，且积累的高杠杆风险已经成为中国经济发展中最大的“灰犀牛”。整体来看，我国房地产金融政策调控已初见效果，2019 年二季度末，人民币房地产贷款余额 41.91 万亿元，上半年新增 3.21 万亿元，占同期各项贷款增量的 33.2%，比上年全年水平低 6.7 个百分点。7 月底的政治局会议再次强调“房住不炒”，未来房地产调控仍将大概率收紧。房地产金融政策需要“量”“价”综合施策：从“价”的方面，避免房贷利率下行推高房价；从“量”的方面，综合商业银行、信托等非银金融机构数据，全口径监测房地产资金流向。

（点评人：中国银行国际金融研究所 范若滢）

我们的产品



大数据平台

国内宏观经济数据库

国际经济合作数据库

行业分析数据库

条约法规平台

国际条约数据库

国外法规数据库

即时信息平台

新闻媒体即时分析

社交媒体即时分析

云报告平台

国内研究报告

国际研究报告

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_10477

