

# 多重利好释放 房贷利率下行空间打开

## 首套房商贷利率 下限调降

通知提出,对于贷款购买普通住房的居民家庭,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(LPR)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。

4月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布新一期LPR显示,1年期LPR为3.70%,5年期以上LPR为4.60%。根据通知要求,调整后,首套住房商业性个人住房贷款利率下限为4.4%。

谈及此次调整对居民购房的影响,业内人士表示,通知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。政策调整后,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。

“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。”上述人士称。

## 稳定居民住房 消费预期

人民银行日前公布的数据显示,4月住房贷款减少605亿元,同比少增4022亿元。多位专家表示,此次调整差别化住房信贷政策既有紧迫性,也有必要性。

中指研究院监测数据显示,今年以来全国已有超百城优化调整房地产政策,4月以来政策优化的力度有所加大。中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示,本次全国统一下调首套房商贷利率下限,对稳定市场预期将发挥积极作用,对市场产生实质性利好。

“下调首套房商贷利率下限带来多重利好。”招联金融首席研究员董希淼表示,一是稳定居民住房消费预期,激发新

人民银行、银保监会5月15日发布的关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知提出,首套房商贷利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减20个基点。业内人士表示,此次调整有助于降低购房者置业成本,提高购房者置业意愿,同时继续遏制投资投机需求,促进房地产市场平稳健康发展。展望未来,预计房贷利率仍有下行空间。

的住房消费需求;二是强化稳楼市信号,促进房地产市场平稳健康发展;三是降低住房消费支出,提振居民扩大消费的意愿和能力。

“通过下调首套房商贷利率下限推动楼市企稳回暖有很强的必要性和针对性。”东方金诚首席宏观分析师王青认为,二套房商贷利率下限依旧不变,表明在“房住不炒”基调不变的背景下,本次差别化住房信贷政策调整释放的信号是重点鼓励刚需,继续遏制投资投机需求。

此外,中泰证券研究所政策专题组负责人、首席分析师杨畅表示,下调首套房商贷利率下限有利于消除利率剪刀差。当前个人住房贷款利率仍明显高于一般贷款加权平均利率水平,而个人住房贷款相较于一般企业贷款,资产质量好、还款风险低。因此,现阶段降低住房贷款利率,有利于改变不同资产利率的剪刀差。

## 房贷利率 仍有下调空间

业内专家表示,此次通知在激发有效需求的同时,坚持“房住不炒”原则,预计未来房贷利率仍有下行空间。

专家认为,我国房地产市场区域特征明显,个人住房贷款利率的确定遵循“因城施策”原则,采用“全国+地方+银行”三层确定机制。在全国统一的贷款利率下限基础上,地方层面由人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”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

及相关政府部门调控要求,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下限调整方向,可选择跟随全国下限下调,也可保持不动或适度上调,维持区域房地产市场稳定发展。银行业金融机构结合自身经营情况、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数值。

“本次全国统一下限调整后,各地下调房贷利率的空间进一步打开,预计各地将结合地方实际情况调整房贷利率,降低购房者置业成本,提高购房者置业意愿。”陈文静表示,此前苏州、广州等城市部分银行已经下调优质客户的房贷利率至最低基准线,对市场情绪产生了一定积极作用,预计未来更多城市会下调房贷利率至最低要求,以促进住房需求释放,热点城市市场有望逐渐企稳回暖。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华预计,部分供给相对较大、需求偏冷的区域房贷利率将出现一定幅度下调,以此减轻刚需购房成本。整体上看,楼市调控坚持“稳”字当头,同时积极推动各地因城施策、精准调控,落实“三稳”任务,促进楼市平稳健康发展。

在如何更好地支持改善性住房需求方面,董希淼认为,还有较大优化空间,比如放宽二套房贷条件、降低二套房贷首付比例等,部分三四线城市还可以探索推出三套房贷政策等。

“考虑到无抵押信用贷利率已经普遍在4%以下等因素,预计房贷利率还有进一步下调空间。基于改善目的的二套房贷利率也有望下调。”中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华称。

## 汽油、柴油 价格再上调



国家发展改革委16日称,根据近期国际市场油价变化情况,按照现行成品油价格形成机制,自2022年5月16日24时起,国内汽油、柴油价格每吨分别提高285元和270元。

这是去年年底以来我国第九次上调汽油、柴油价格。国家发展改革委有关负责人说,中石油、中石化、中海油三大公司及其他原油加工企业要组织好成品油生产和调运,确保市场稳定供应,严格执行国家价格政策。各地相关部门要加大市场监督管理力度,严厉查处不执行国家价格政策的行为,维护正常市场秩序。消费者可通过12315平台举报价格违法行为。

本轮成品油调价周期内,国际油价震荡上行。国家发展改革委价格监测中心预计,国际油价短期将维持震荡局面。

## 营养午餐惠及 万余名拉萨小学生



中央厨房的工作人员在切菜(5月12日摄)。

由于拉萨市城关区部分小学未修建食堂,为此城关区于2020年8月投资修建中央厨房。经过一年半时间的修建、调整、试运营,中央厨房于2022年3月开始正式向多家小学配送餐食,目前有6所无食堂小学约12000名小学生已经吃上该中央厨房提供的营养午餐。



## 四川射洪:小麦迎来收获季

5月16日,收割机在射洪市仁和镇中房村酒粮基地收割小麦(无人机照片)。

近日,四川遂宁射洪市仁和镇酒粮基地的小麦进入成熟期,收割机在麦田中来回穿梭,收割小麦。近年来,射洪市通过开展撂荒地整治,大力种植小麦等农作物,为当地酒企提供优质酿酒用粮,拓宽村集体经济的发展渠道,助力农民增收。

本版文图据新华社

## 广告

## 好消息

大同机场5月11日起恢复大同=太原=长沙航班、大同=济南=厦门航班,5月12日起恢复重庆=大同=大连航班、南京=大同=银川航班、天津=大同=贵阳航班,5月13日起恢复天津=大同=海口航班。

如有出行需求,请关注各大售票网站。

大同机场=朔州往返直通车电话:18034988820  
机场问询:5688112/5688114  
投诉电话:18935251315

机场巴士电话:18735271158  
货物运输电话:5688006、5688130



关注大同云网  
机场微信公众号,  
随时查询航班  
最新动态及  
特价机票信息。