

封面新闻记者 朱宁

5月15日，中国人民银行、银保监会发布关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知，调整首套住房商业性个人住房贷款利率下限；值得注意的是，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。

通知称，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（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。

首套房贷利率下调 各地“因城施策”

记者注意到，除了以往的“房住不炒”主基调外，此次《通知》主要传递了两方面内容。首先是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（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。

其次是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。

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。记者计算发现，

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。

需求减弱 房贷利率早有调整

实际上，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，且主要是发生在银行层面。

数据显示，4月103个重点城市主流首套房和二套房贷款利率

分别为5.17%、5.45%，分别较上月回落17个和15个基点，已是2019年以来月度新低。相比二套房LPR+60个基点的利率下限(最新为5.20%)，首套房贷利率下降空间更大。

光大银行宏观分析师

周茂华对记者说：“主要是近期受散发疫情等因素干扰，国内部分区域房地产复苏情况不够理想，4月居民信贷下滑，反映国内房地产需求端仍低迷。国内通过下调房贷利率定价下限，让各区域商业银行能根据当地楼市供需情况与城市政府调控要求，灵活调节，促进楼市加快恢复平衡。”

周茂华对记者表示，此次央行

下调住房贷款利率定价下限，是进一步优化商业银行房贷利率自律定价机制，扩大了部分区域商业银行房贷利率定价空间，也符合部分区域房地产市场情况。

记者注意到，中国的个人住房贷款利率和首付比例的确定遵循因城施策原则，采用全国、城市、银行三层的定价机制。据央行此前介绍，以利率下限为例，全国层面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，这是全国都要遵守的下限政策。

一些地方往往会根据自身房地产市场情况，在全国利率下限的基础上加点，因此，大多数城市的首套房贷利率报价，是高于5年期以上LPR的。

成都房贷利率稳步缓降

在整体房贷利率下降的大环境中，成都的房贷利率也出现了对应变化。记者了解到，去年成都的房贷利率一路飙升，首套房利率普遍在6%左右，最高可至6.28%；二套房利率普遍在6.28%，最高可至6.53%，下款时间更是无法确定。

而自今年一季度房贷利率下调以来，成都商业房贷利率继续下探，目前刚需首套房贷利率部分银行已降至5.5%-5.8%之间，二套房贷利率也有不同程度下降。

有房产中介人员对记者说道：“从实际签约来看，个人住房贷款利率从去年年底就开始小幅度下调；而昨天房贷利率调整文件发布后，只要客户征信、负债没问题，新房现在首套房利率可以做到4.6%。”随后该中介人员表示，不是所有银行4.6%都能够做下来，具体还要看合作的银行和楼盘。

对于此次调整首套住房商业性个人住房贷款利率下限问题，今日（5月16日）下午，记者采访到建行

信贷部门相关工作人员，其表示：“房贷利率是一个缓慢变化的过程，央行下调利

率下限，银行也会同步跟进，但针对不同人群和不同楼盘，利率也是不同的，如果购房者是刚需首套房客户，同时个人征信资质良好，利率最低可以达到4.9%。”

【如果您有新闻线索，欢迎向我们报料，一经采纳有费用酬谢。报料微信关注：ihxdsb，报料QQ：3386405712】