

年内可反悔,你的房贷利率还改吗

LPR连续5个月不变,是否转回固定利率要看宏观经济趋势等多种因素

LPR报价与上个月持平

9月21日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布了最新的贷款市场报价利率(LPR):1年期LPR为3.85%,5年期以上LPR为4.65%。两个期限品种报价均与上个月持平,至此LPR已连续5个月保持不变。

9月份LPR不变,之前已有迹象。由于LPR报价与MLF(中期借贷便利)利率挂钩,因此市场关注央行MLF操作利率时也包含对LPR报价的预判。9月15日,为维护银行体系流动性合理充裕,央行开展6000亿元中期借贷便利(MLF)操作(含对9月17日MLF到期的续做),此次MLF操作中标利率为2.95%,与前次操作持平。

“央行本次续做MLF的价格并未调降,预示了本期LPR报价下调的可能性降低。”有业内人士分析,MLF的超额续做也说明了央行倾向于通过MLF操作阶段性向银行体系补充中长期流动性,缓解银行体系中长期流动性偏紧的压力。

防范过量流动性进地产

“本期LPR保持不动符合预期。”民生银行首席研究员温彬向记者表示,近期随着经济逐渐企稳回升,市场利率经历了较明显的上升过程。为维护市场预期稳定,LPR保持不动,继续对实体经济复苏过程形成支撑,同时防范资金空转套利或过量流动性进入房地产市场等领域。

国家统计局数据显示,1月-8月份商品房销售额96943亿元,增长1.6%,实现了年内首次转正。8月,70城的各线城市新房价格环比涨幅略微扩大;二手房价格除了二线城市涨幅回落,一线和三线城市的环比涨幅均现扩大。

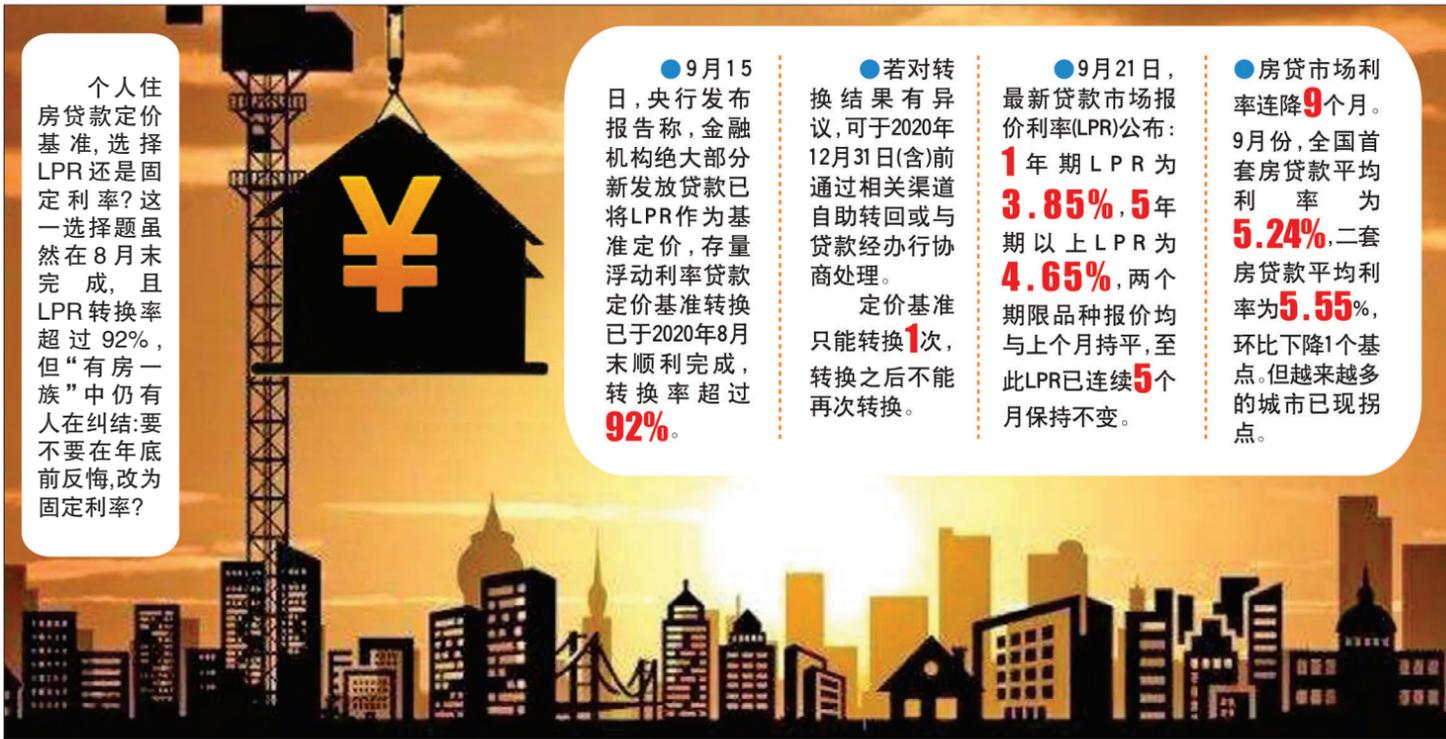
为给楼市降温,7月-8月房地产调控出现了转折,从上半年的全面宽松,开始出现收紧趋势,各地在7月-8月累计出台政策次数达60多次。

“得益于国内疫情防控得力,疫后经济持续修复,今年前8月固定资产投资累计同比增速基本回正,8月社会消费品零售总额同比增速也首次转正。利率没有进一步下调的必要,同时也为应对全球经济衰退、海外疫情以及国际局势的不确定性保留政策空间。”贝壳研究院认为。

房贷市场利率连降9个月

虽然LPR报价保持不变,但全

个人住房贷款定价基准,选择LPR还是固定利率?这一选择题虽然在8月末完成,且LPR转换率超过92%,但“有房一族”中仍有人在纠结:要不要在年底前反悔,改为固定利率?



●9月15日,央行发布报告称,金融机构绝大部分新发放贷款已将LPR作为基准定价,存量浮动利率贷款定价基准转换已于2020年8月末顺利完成,转换率超过92%。

●若对转换结果有异议,可于2020年12月31日(含)前通过相关渠道自助转回或与贷款经办行协商处理。定价基准只能转换1次,转换之后不能再次转换。

●9月21日,最新贷款市场报价利率(LPR)公布:1年期LPR为3.85%,5年期以上LPR为4.65%,两个期限品种报价均与上个月持平,至此LPR已连续5个月保持不变。

●房贷市场利率连降9个月。9月份,全国首套房贷款平均利率为5.24%,二套房贷款平均利率为5.55%,环比下降1个基点。但越来越多的城市已现拐点。

国首套房、二套房贷款平均利率已经连续9个月下调。

“自去年12月起,数据便由升转降。”融360研究院最新报告显示,41个重点城市674家银行分支机构房贷利率的监测数据表明,9月份,全国首套房贷款平均利率为5.24%,二套房贷款平均利率为5.55%,环比下降1个基点。

“9月虽然整体房贷利率水平仍然略降,但越来越多的城市房贷利率下行趋势已现拐点,且二套房比首套房的利率拐点更为显著。”融360大数据研究院研究员李万斌说。

贝壳研究院21日发布的《9月重点城市主流房贷利率简报》也指出,随着我国货币政策宽松力度逐渐减弱,其监测的36城平均主流房贷利率下降速度逐步放缓,9月基本止降。“其中,首套利率5.21%,二套5.51%,首套利率环比持平,二套利率微幅下降。与此同时,银行放款速度也触底拉长,9月监测的36城房贷平均放款周期39天,环比延长1天。”

“房贷放款周期拉长的现象需要注意,这可能会影响一些购房者贷款的办理等。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

“房贷利率与银行放款周期的变动对购房者的买房决策影响是微小的。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐称,比如300万元的购房商业贷款,贷款25年,贷款利率5.39%,还款方式以等额本息计,若利率下降5个基点,月供减少不到

90元,影响较小。

定价方式还能改一次

“虽然影响较小,而且LPR连续5个月没变,但我还是想要自己选。”有的“房贷族”说。

8月12日,工商银行、建设银行、农业银行、中国银行、中国邮政储蓄银行五家国有银行同时发布公告,将于8月25日起对批量转换范围内的个人住房贷款,按照相关规则统一调整为LPR定价方式。这意味着不换的要自己申请,不申请的默认转LPR定价。

9月15日,央行发布报告称,金融机构绝大部分新发放贷款已将LPR作为基准定价,存量浮动利率贷款定价基准转换已于2020年8月末顺利完成,转换率超过92%。

但“被”完成转换的“有房一族”中,可能还有人心里在犯嘀咕:到底哪个好?我能反悔吗?

需要注意的是,银行公告中还有一句关键的话:批量转换完成后,若对转换结果有异议,可于2020年12月31日(含)前通过相关渠道自助转回或与贷款经办行协商处理。

也就是说年底前还有1次机会,将房贷利率转回原定价方式,也可转换为固定利率。但定价基准只能转换一次,转换之后不能再次转换。

LPR和固定利率两种转换方式各有优势,具体如何选择取决于自己的判断,特别是对未来利率走势的判断。

央行此前解释称,如果认为未来LPR会下降,那么转换为参考LPR定价会更好;如果认为未来LPR可能上升,那么转换为固定利率就会有优势。

仅有1次的反悔机会,你要用吗?

问题的关键就在于,LPR未来在你房贷期限内会怎么走?

“这取决于宏观经济趋势、通货膨胀形势以及贷款市场供求等因素,具体要看报价行的市场化报价。”央行货币政策司司长孙国峰8月25日在国务院政策例行吹风会上指出,随着LPR改革推动贷款利率下降的潜力进一步释放,预计后续企业贷款利率还会进一步下行。

中短期看,方正证券首席经济学家颜色认为,在常态化货币政策背景下,缓解长期流动性紧张,央行的主要手段是超量续做MLF,并伴随常规化的、以逆回购为主要形式的短期流动性调节。在我国经济基本面持续改善的情况下,年底之前基本不存在降准降息的可能性。

“四季度银行压降结构性存款的压力仍然较大,实体经济恢复发展中还需要较大力度的信贷支持,为缓解银行体系的中长期流动性压力,在通过MLF调节的基础上,在适当时点结构性降准的可能性仍然存在并且必要。”温彬认为。

所以,年底前的最后一次“二选一”,如果是你,怎么选?

相关新闻

二三线城市房贷收紧 部分银行按“暂停键”

今年以来,多个城市传出房贷收紧乃至上调的消息。

近日,记者走访了多家银行网点发现,北上广深等一线城市目前房贷利率处于暂时稳定状态。房贷收紧趋势目前主要出现在二三线城市,不仅房贷利率较高,而且上调了二套房贷款首付比例。与此同时,部分银行甚至直接暂停了房贷业务。

记者在走访中发现,沈阳、无锡等城市的二套房首付比例出现集体上调现象,还有部分城市之前有银行执行主流偏低的二套房首付水平,也在本月调涨至主流水平。

在电话咨询中,无锡一家股份制银行的贷款经理告诉记者:“二套房未还清贷款,首付由四成上升至六成。同时,放款速度也比较慢。”据悉,由于人行限额的政策,无锡部分银行网点已经开始停贷。

9月6日,沈阳市房产局、自然资源局、公积金管理中心等9个部门联合发布通知,严格执行个人购买首套商品住房首付比例不低于30%规定,第二套商品住房首付比例从40%提高到50%。

记者咨询沈阳部分银行发现,已有银行将二套房首付比例上调至五成。

罗永浩:6亿债务已还4亿 还清后要拍《真还传》

中国综艺节目《脱口秀大会》近日迎来总决赛,嘉宾罗永浩在节目中拿自己的巨额债务问题“自嘲”,称6亿元(人民币,下同)的债务已经还了4亿元,剩下的很快就能还完,还清债务后要拍一部《真还传》。这段表演中,他还提到前乐视老板贾跃亭的梗,称妻子建议“跑路美国”,但他拒绝了,“收购苹果的事咱缓一缓”。

综合新浪娱乐、网易娱乐报道,《脱口秀大会》23日在腾讯

视频播出总决赛,嘉宾罗永浩上场表演了一段脱口秀。他自嘲“欠债6亿”一事,称债务还清后要拍一部纪录片《真还传》。

“如果你欠银行100块(元),那是你的烦恼;如果你欠银行1个亿,那是银行的烦恼。我一想我(欠)6个亿,干翻6个银行了,是吧。所以当时我就觉得我很厉害。”

罗永浩在表演中说,妻子看新闻知道自己欠债6亿元后心情很乱,提建议说“要不咱也去美

国吧,以后别回来了”。罗永浩回答:“我这会儿很烦,完全没心情去谈收购苹果的事,这个咱们缓一缓,忙完这一阵再说,好不好?”观众大笑之余也直呼罗永浩胆大,敢拿同为创业者的贾跃亭“开涮”。

罗永浩在23日播出的《脱口秀大会》里把欠债一事讲成了段子。(图片来源:《人民法院报》官方微博)

据悉,2019年11月,罗永浩被江苏丹阳法院颁发“限高令”

后发布长文《一个“老赖”CEO的自白》回应称,自从2018年下半年出现经营危机以来,锤子科技欠债最多时达到约6亿元,自己也签了个人无责任担保的1亿多元,过去10个月已逐渐偿还了公司债务3亿元左右,个人也还了数千万元。

这期节目播出后,北京《人民法院报》官方微博发帖称:“经我们与丹阳法院核实,该案在执行过程中达成执行和解,在今年6月份已经全部履行完毕。我们

还查询了中国执行信息公开网,目前已查询不到与罗永浩相关的执行信息。”

罗永浩转发了这条微博并留言“惭愧,感谢”,还配了“捂脸笑哭”的表情。

罗永浩自嘲的段子引发网民热议,不少人留言为他点赞:“真男人,有担当。”“还钱是应该的,但他也的确是爷们儿,罗老师之所以有很多‘死忠粉’是有道理的。”“期待老罗的纪录片《真还传》上映。”