

# 多地房贷利率再下调 提前还贷需求加速释放

## 存量房贷群体或再承压

本报记者 张漫游  
北京报道

时隔9个月后,6月20日,贷款市场报价利率(LPR)调整:1年期为3.55%,5年期以上为4.2%,均较5月下调10个基点。随之而变的是房贷利率。

《中国经营报》记者了解到,截至目前,北上广深等地的多家银行已调整了房贷利率,同步下降了10个基点。

东方金诚方面分析认为,二季度以来,经济修复动力稳中偏弱,楼市也再度出现转弱势头,在当前市场环境下,下调LPR报价具有较强的信号意义,有利于提高购房意愿、提振市场信心,对下一步楼市回暖形成利好。

同时,业内人士认为,房贷利率下调或进一步点燃提前还房贷的热情。惠誉博华信用评级有限公司(以下简称“惠誉博华”)结构融资部副总监梁涛分析称,目前,全款提前还款比重可能已大幅下降,部分提前还款或已占主导地位。

个人房贷利率下行,引起了部分存量房贷群体的热议,很可能会促使提前还贷的需求加速释放。预计后续央行会统筹考虑,加以施策解决。

随着房贷利率下调,今年以来,提前还房贷备受关注。

惠誉评级研报指出,自去年下半年以来,房贷提前还贷潮开始出现,叠加新增住房贷款需求疲弱,2022年第四季度个人住房贷款余额环比下降0.3%。

提前还款是RMBS(住房抵押贷款支持证券)最具代表性的参数之一。2023年第一季度末,惠誉博华发布的银行间RMBS提前还款率指数跳升6个百分点,上涨至14.45%,为近五年最高值。惠誉博华分析称,由于提前还款的居民人数较多,部分银行出现提前还款申请积压的情况,且从提交提前还款申请到实际扣款存在一段时间间隔,一部分来源于一季度年终奖等季节性收入的提前还款,最终实际

数据表现将被滞后到二季度,上述原因将使得二季度RMBS基础资产提前还款率再创新高。

谈及借款人提前偿还住房贷款的主要原因,梁涛认为,过去国内借款人主要是为了出售房产,因此提前还款率与商品房成交量之间存在正相关性,较低的房贷利率对楼市有重要的刺激作用;而2015年到2021年新发放个人住房贷款利率与商品房成交面积之间本身存在显著的负相关性,因此亦可以观察到提前还款率与新发放房贷利率之间存在负相关性,但这些相关性在2022年后均已消失,侧面反映了2022年后出售房产不再在借款人提前偿还房贷的动因中占主导。

“在当前楼市景气度低的情况下,借款人提前还款的主要动机已

经变为减少利息支出,而首套个人住房贷款利息支出可用于抵扣个人所得税,不少符合条件的借款人在提前还款的同时会保留一定金额的房贷用于抵税,因此全额提前还款比重可能已大幅下降,部分提前还款或已占主导地位。”梁涛说。

伴随着2021年末以来LPR多次下调,以及有效需求不足背景下银行竞争的加剧,许多现有住房按揭贷款人承担了高于现行市场利率的借款成本,尽管大部分存量房贷会在每年1月份重新定价,但是受限于既定房贷定价机制的约束,利率仍然高于现行市场利率。

记者了解到,在2020年期间及以前购买房子的,其房贷利率多是在5%~6%,而目前银行理财等稳健投资方式收益均在2%~3%。因

此,业内人士认为,将手中资产提前还贷的收益要高于其他资产配置方式。

同时,惠誉评级研报分析称,国内可选投资渠道有限以及居民购房需求低迷是引发这一浪潮的主要原因。由于存款利率下调和债券市场波动加剧,2022年存款和理财产品的收益率持续下滑,而居民消费能力和意愿又受制于经济就业和收入前景疲软,导致大部分中国家庭对房贷加杠杆的态度偏向保守。

梁涛表示,当前提前还款热潮主要驱动因素并未出现明显转变,居民对未来就业稳定及收入增长信心不足,且普遍可获得的投资收益仍然处于历史较低水平,预计短期内部分居民仍将采取减

少贷款及投资的防御性家庭财务策略。

“不可否认,新发的个人房贷利率下行,引起了部分存量房贷群体的热议,很可能会促使提前还贷的需求加速释放。预计后续央行会统筹考虑,加以施策解决。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪说。

同策研究院研究总监宋红卫亦指出,房贷利率的下行在一定程度上会刺激提前还贷的情况发生,尤其要提示出现经营贷、消费贷违规倒贷的情况,这需要金融部门加强资金监管,规范市场秩序。

在梁涛看来,此轮提前还款率的上升属于阶段性表现,随着经济复苏,导致本轮提前还款潮的因素也将逐渐消退,提前还款率最终仍将向长期均值回归。

## 购房热情能否回暖?

东方金诚方面预测称,伴随5年期LPR报价的下调,预期下半年对楼市的扶持政策会有所加强。整体来看,本轮楼市回暖进程有所拉长,但下半年重回趋势性回暖进程仍值得期待。

近日,记者致电北京地区部分银行了解到,本次LPR调整后,首套房贷款利率已由此前的4.85%降为4.75%,二套房贷款利率由5.35%变为5.25%。

某上海地区房产中介告诉记者,近期上海地区多家银行首套房和二套房的贷款利率已经下调0.1%至4.55%和5.25%。

“6月20日LPR调降后,有北京、深圳等部分城市的房贷利率跟进了下调。不过,当前尚处于稳步放松向加快落实的阶段迈进,跟进实施的城市暂时并不多,预计随着银行等信贷机构信心恢复提升,后续全国城市跟进下调房贷利率的步伐将会加快。”关荣雪表示。

业内人士普遍认为,此次下调符合预期。6月13日,为维护银行

体系流动性合理充裕,中国人民银行下调逆回购利率,6月15日,开展2370亿元中期借贷便利(MLF)操作和20亿元公开市场逆回购操作,其中,MLF操作利率为2.65%,较此前下调了10个基点。

易居研究院研究总监严跃进亦表示,此次下调是一揽子提振计划的首张牌,意味着经济提振的序幕已经开启,具有风向标意义。“本轮下调对于中长期贷款的成本下降具有实质意义,后续政策可能在实体经济降成本等方面继续发力。”

严跃进指出,从此次降息的直接影响看,有助于降低居民的房贷成本,同时,降息后首套房贷进一步下调,对于首套房的认购有积极的作用。“预计后续各地认定首套房的标准会进一步下调,这对于购房者

更好享受首套房贷利率具有积极的作用。”

宋红卫测算到,以100万元纯商业住房按揭30年贷款为例,按照首套房基准利率计算,LPR调整前月供约4948.71元/月,降低后,月供为4890.17元,降低了58.54元/月,购房成本有所减少,但是减少有限。他认为,LPR利率的调整主要影响的是市场的预期。

那么,利率下调是否能吸引人们购房?某三线城市房产中介坦言,当地首套房的房贷利率已经下降到了3.7%,近两个月来咨询购房的客户不少,但多是持观望态度。

事实上,目前多地房贷利率已经较2022年同期明显下降。贝壳研究院监测显示,2023年6月贝壳百城首、二套主流房贷利率较2022年

同期分别回落42BP和17BP;6月贝壳百城银行平均放款周期为23天,与5月持平,维持较快的放款速度。

诸葛数据研究中心不完全统计显示,截至6月25日,有超40城首套房贷款利率降至4%以下,其中,南京首套房贷利率降至最低3.6%。

然而,低利率激发的购房热情并不明显。东方金诚方面数据显示,6月1日—24日30大中城市单日平均商品房成交套数为3131套,2022年同期为4968套,二季度销量转弱的局势已基本确定。

“目前来看,房地产行业最核心的问题在于信心不足。LPR利率时隔9个月后再次下调,表明央行对于购房者需求支持力度的加码,意味着相关决策层对于稳定房地产市场的政策导向以及具体措施的落实。

对于当前的房地产市场来讲,信心比黄金更为重要。”宋红卫表示。

诸葛数据研究中心监测数据显示,2022年7月,重点50城市市场情绪指数为-0.71,较5月下降0.02,继续维持在观望区间。从资金面来看,当前货币供应稳健且保持新增,行业资金压力边际缓解,加之LPR下调释放利好信号,购房成本降低,但是当前不管是企业还是购房者信心仍偏弱,新增货币更多停留于银行体系中,并未被市场主体应用于消费或者投资,这也就导致资金流动性降低,市场活力减弱,因此提升市场主体的信心和预期才是当下的重中之重。

东方金诚方面预测称,伴随5年期LPR报价的下调,预期下半年对楼市的扶持政策会有所加强。

# 中国经营报

CHINA BUSINESS JOURNAL

# 文明城市 呵护未来

BUILD A CIVILIZED CITY AND CARE FOR THE FUTURE