

# 房贷利率如何变化？

## ——评 8.25 住房贷款利率政策调整

### 主要观点：

- ◆ LPR定价机制改革并完成首次报价后，房贷利率如何调整成为市场关注的焦点。8月25日，央行就新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜发布公告并答记者问，对房贷利率的调整做出规定。
- ◆ 需要关注以下几点：一是，定价机制变化，房贷利率将以最新LPR为定价基准加点形成；二是，通过加点数值体现住房信贷政策要求；三是，取消房贷利率折扣；四是，加点下限由央行省一级分行确定；五是，实行“新老划断”原则，存量房贷不做调整。
- ◆ 定价机制转换后，房贷利率如何变化？我们认为，总体而言，此次房贷利率定价机制调整是一个中性政策，对房贷利率水平的影响不大，但是对不同地区会产生差异化影响，因城施策的调控特征将更加明显。
- ◆ 具体来看：第一，房贷利率下限提高，对实施房贷利率折扣的城市有影响；第二，实际房贷利率将基本稳定，加点下限因城而异；第三，今年以来全国房贷利率呈现小幅下行态势，未来以稳为主。

### 分析师

张威

TEL: 010-58352867

EMAIL: zhangwei1@xinhua.org

### 相关研究

2019-08-22

《新 LPR 开启利率并轨 意在市场化改革》

2019-07-31

《中国会跟随美联储降息吗》

2019-06-28

《财政收支双双回落，方向仍然积极》

2019-06-26

《二季度社融回落，未来预计平稳增长》

2019-06-17

《美联储会否降息，国内货币政策又如何变化》

2019-05-09

《前 4 月财政收入放缓 财政支出高增》

2019-04-24

《社融拐点后，经济、政策形势怎么走》

2019-04-09

《外汇储备变动趋势、决定因素及影响分析》