

# 存量房贷利率，浙江何时下调

本报记者 朱承

扩大商转公贷款办理对象范围。8月3日，郑州市住房保障和房地产管理局等八部门联合发布《关于进一步促进郑州市房地产市场平稳健康发展的通知》。其中提到，鼓励在郑各商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率，引导个人住房贷款利率和首付比例下行，稳定居民消费预期。

此外，7月兴业银行广州分行针对存量按揭客户给予1年期的利率优惠券，尽管后经确认是为了减少提前还贷的营销手段，仅在个别支行小范围试点，并未在全行范围内推行，但也说明部分银行已经开始探索利率松动的可能性。

“尤其像长三角、珠三角的一些热门城市，利率最高一度突破6%，和如今已有2%的价差，而市场现状则是二手房挂牌量激增、有价无市，高位购房者的压力较大，有提前还贷的充足动机。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院副院长范建双认为，存量房贷利率下调的实际操作尚需因城施策，切不可一刀切。

## 按兵不动

消息迅速在购房者中蔓延。

背负5.65%房贷利率的90后李诗霜在手机上计算了好几遍：对照她所在贷款银行目前的首套房利率4.0%，30年、200万元贷款，算起来，每月相差近2000元利息，能少还大约70万元！她二话不说拨通了贷款银行的电话。

不料还没开口，客户经理已经知道了来意，耐心告知，目前没收到上级部门的通知，暂无调整。大部分银行都在观望。半个多月来，记者已联系工商银行、农业银行、浙商银行、杭州银行、鄞州银行等多家银行的信贷经理，得到的回应几乎一致：目前暂未收到有关存量利率调整的政策文件，后续会持续关注相关政策动态。

“银行按兵不动，关键还是缺乏动力。”浙江大学国际联合商学院数字经济与金融系教授陈强表示，央行一再明令禁止，但存量房贷高企，市面上各类低利率贷款门类层出不穷，不乏一些购房者冒险选择利用消费贷或经营贷置换房贷，此外过高的存量房贷利率还会阻碍消费，也增加了二手房抛售压力。这一局面下，不少业内人士认为，未来存量房贷利率下行将是大势所趋。

关键是如何破局。“调整存量房贷利率涉及银行收益及合同条款变化，因此实际操作层面仍存在难点和不确定性。”范建双认为，央行可能会对大型国有银行和股份银行进行试点以发挥其示范效应。

对于商业银行而言，居民住房贷款是优质资产，若试点银行开始降低存量房贷利率，或通过转按揭方式争取客户，那么也将推动更多银行积极采取行动，通过降低LPR的加点水平等方式争夺客户。

农业银行浙江省分行资产负债管理部总经理楼铁萍认为，银行目前面临信贷有效需求不足，个别中小银行很可能率先突破。

就像2008年的银行房贷利率打折浪潮，当时最先行动的是中小银行，它们率先推出利率7折优惠，并推出跨行“转按揭”业务来抢夺存量用户，到2009年初，国有大行在央行政策指导下也有所行动。

盘和林提出了另一种可能性，央行以定向降息为准的方式进行引导，也就是针对存量房贷利率降低给予定向的资金优惠，比如降低再贷款利率。

存量房贷利率一旦下降，将给经济社会带来一系列连锁反应。

“最直接的，是能减轻购房负担，降低购房者断供、提前还贷或者转贷带来的风险和损失，从而保障购房者的利益。对银行来说，短期虽然会损失一定的贷款资产，但长远来看，还是会随着市场变化动态修复，甚至有所增长。”范建双认为，此外也能提升消费者的购房信心，进一步释放改善型需求和提高投资者预期，助力楼市复苏。长期来看，有助于强化各界对未来经济形势的信心，更持续、有效地提振居民消费需求。