

存量房贷利率何时降？怎么降？

“继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行。”“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。”

在市场对降低个人存量房贷利率满怀期待的当下,8月1日,中国人民银行、国家外汇管理局召开的2023年下半年工作会议中,以上表述尤其引发关注。

“支持鼓励”变“指导”

近期以来,已有多个部门在不同场合针对优化房地产政策密集发声,央行更是在时隔半个月后再次释放出存量房贷利率调整的信号。

7月14日,中国人民银行货币政策司司长邹澜在发布会上表示:“按照市场化、法治化原则,我们支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定,或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。”

从用词上,可以看出两次的表述有了变化,从“支持鼓励”变为“指导”。易居研究院研究总监严跃进认为,这就意味着政策改革进入到实操层面,也意味着一些银行在实操中可能有困惑,需要央行来定调。

“所以下半年调整存量房贷是房地产领域非常重大的一件事。从金融风险角度看,有助于减少房贷违约的风险。对购房者来说,每个月还贷可以减少,真正实现减负。”严跃进称。

招联首席研究员董希淼也表示,和上一次的表态相比,这次央行提出的要求更加明确,回应了市场呼声,传递出更加积极的信号。预计央行将出台指导意见,或者通过市场利率定价自律机制,引导商业银行下调利率偏高的部分存量房贷利率。

至于推进存量房贷调整的基本原则,央行强调了“依法”和“有序”。董希淼认为,“依法”即存量房贷合同由银行与借款人签订,利率条款变更也应在指导意见之下,由借贷双方依法协商一致;“有序”即存量房贷利率调整不会“一刀切”,可能

主要针对利率明显偏高的部分存量房贷,可根据利率高低分别确定不同的下调幅度,也可以是阶段性下调。

银行落地情况如何?

“现在各个银行内部还一直在研究政策,协商期限、调整幅度、是否允许跨行‘转按揭’等都是需要讨论的问题。对外我们只能表示会积极跟进,但还没有具体方案。”某国有银行工作人员对中新财经记者表示,近来每天都会接到客户的电话和微信“轰炸”,但确实还没有接到具体的通知。

他提到,虽然过去有过存量房贷利率“打折”的先例,但这毕竟是一个涉及家庭、法律、盈利、风险等多方面的复杂问题。尤其是面对新的客户体量、按揭贷款定价机制变化,和细化至“因城施策”甚至“一城一策”“一区一策”的政策环境。业内普遍认为,如推行上述调整,需要监管部门进一步落地相关细则指引。

央行7月28日发布的数据显示,2023年二季度末,个人住房贷款余额38.6万亿元,同比下降0.7%,增速比上年末低1.9个百分点。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉直言,个人住房贷款余额连续两个季度减少是十分罕见的,这也意味着房贷进入了存量时代。

争抢存量时代优质资产的竞争下,银行之间、银行和客户间的“博弈”已铺展开。对于购房者而言,目前只能选择以提前还贷来应对较大的利差。

“新购住房贷款利率的持续下调,但与之形成

对比的是2022年以来,5年期以上LPR仅下调了45个基点,也就是说存量房贷利率随LPR下调点数远小于新购房贷利率,因此造成存量房贷利率偏高,叠加去年理财收益下降,居民提前还款现象明显。”中指研究院指数事业部总经理曹晶晶解释称。

从个别银行的行动来看,此前有消息称兴业银行广州分行已率先试水,针对存量按揭客户给予1年期的利率优惠券。但后被证实只是该分行在部分支行开展的一项创新试点,只针对少数优质客户,并未在当地大量推广,且早在央行发声前即已开始试推该项优惠。

如何兼顾多方利益?

事实上,夹在调整存量房贷利率和提前还贷现象间的商业银行,也面临两难处境:一是目前存量房贷规模较大,且是商业银行的优质资产,调整利率势必会利润空间压缩;二是不下调利率,就会面临提前还款和客户流失的问题。

更大的客户体量也为实际推进带来了更大考验。中泰证券复盘2008~2009年的存量利率调整情况发现,国内个人住房贷款余额由2008年末的3万亿上涨至2023年3月末的38.9万亿,存量规模是当年的13倍。

“预计存量房贷利率下调比例不会很大。鉴于目前的按揭贷款体量和规则与2008年有较大差异,预计针对不同地区、不同信用主体的政策也将不同,相较当年要更加复杂和个性化。”中泰证券认为。

董希淼进一步指出,考虑到存量房贷利率调整可能影响银行息差稳定,进而影响银行向实体经济减费让利的持续性,人民银行可通过结构性货币政策工具,对影响较大的银行给予阶段性支持。

申万宏源也表示,居民存量房贷的利率下调将开始启动,而考虑银行和居民之间的博弈,调整的时间会拉长,而非“一蹴而就”。但随存量房贷利率调整,商业银行的净息差修复仍需有赖于负债端成本的下降,降准仍是较优选择,本次会议央行也传达出这一信号。

据中新网

国有资产交易公告

受委托,定于2023年8月18日9时在舟山市公共资源交易网上对浙江大学舟山海洋研究中心所属浙LN5332金杯牌轻型封闭货车一辆转让交易进行网上竞价。凡有意者请于2023年8月17日前登录舟山市公共资源交易网进行网上注册报名。咨询电话:0580-2282311
舟山市产权交易中心有限责任公司
2023年8月4日

招租

本公司现有两间店面房对外招租,一间位于位于蓬莱路17-0-3号,将于2023年11月20日到期,一间位于解放东路63号,将于2023年9月1日到期,现公开招租。报名时间:即日起至2023年8月10日下午5点30分。联系电话:15305807743 16619999880 夏主任

舟山市普陀区人民法院公告

(2023)浙0903民初1554号

本院受理原告陈未珍与被告缪维平等、第三人缪维红共有物分割纠纷一案,陈未珍向本院提出诉讼请求称:依法对原告、被告共有的上代遗留祖堂(原普陀区东港街道观研头村观研头路180号旁)的拆迁安置房屋的拆迁补偿款中50%拆迁补偿利益,按共有法律关系在原、被告之间予以分割。事实与理由:2023年,普陀区东港观研头村部分路段因政府规划需要进行拆迁,案涉祖堂在拆迁范围内。该祖堂系原被告及第三人祖辈遗留的老宅,政府拆迁启动后,由缪维平和缪维红作为所有权人代表在拆迁安置协议上进

行签字。本案审理中,陈未珍主张祖堂在太公一辈进行过分割,缪维平等入陈述祖堂从未进行过分割,且祖堂尚有其他权利人未参与本案诉讼。因与案涉祖堂相关的当事人人数众多,目前人数尚未确定,故与案涉祖堂相关的权利人应在自本公告发布之日起三十日之内到我院登记,望互相转告。

登记地址:舟山市普陀区东港街道昌正街56号舟山市普陀区人民法院。

联系电话:0580-3819199

舟山市普陀区人民法院

2023年8月3日

普陀区东港海莲路、阳光365生活广场等房屋招租公告

一、招租内容:1.东港街道海莲路353-357号,建筑面积1101.28㎡,年租金363000元;2.东港阳光365生活广场2幢201号,建筑面积449.41㎡,年租金278000元;3.东港财富中心B座802室,建筑面积493.67㎡,年租金215000元;4.东港文康街38号,建筑面积136.37㎡,年租金74663元;5.东港文康街40号,建筑面积120.56㎡,年租金70407元;6.东港山水人家28号物业楼304室,建筑面积117.26㎡,年租金30000元;7.东港山水人家28

号楼物业楼305室、306室,建筑面积116.14㎡,年租金28000元。

二、报名条件:具有民事行为能力的自然人或法人。

三、报名时间:2023年8月4日至2023年8月9日(工作日8:30-11:00,14:30-17:00)。

四、联系电话:0580-3011666、3807997

浙江舟山东大资产经营管理有限公司
2023年8月4日

中国体育彩票开奖信息

第23205期体彩排列3开奖号码:0 9 7
第23205期体彩排列5开奖号码:0 9 7 2 8
第23205期体彩20选5开奖号码:03 12 18 19 20

舟山临城购彩者喜中大乐透二等奖5注奖金119万余元 2000万“排列3”派奖活动火热进行中!

周五就买“7星彩”来啦 单票满20元即可100%获赠票

严厉打击私彩 远离非法彩票

2023年1月1日起,超级大乐透、7星彩、排列3排列5销售截止时间延后至开奖日21:00。



扫一扫了解更多“舟山体彩”信息

中国福利彩票开奖公告

双色球 第2023089期 红色号: 8 13 15 27 28 31 蓝色号:11
15选5 第2023205期 基本号: 03 06 09 12 13
3 D 第2023205期 开奖号码: 1 7 1

2023年7月10日起至2023年8月19日止

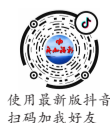
凡在浙江省内购买的“福耀亚洲”即开票

单张彩票中50元送25元即开票

凡在舟山市范围内购买“福耀亚洲”即开票

单张彩票中200元送100元即开票 单张彩票中100元送50元即开票

(详情请见各福彩投注站海报)



使用最新版抖音扫码加好友

扫一扫

添加舟山福彩官微