

5年期以上LPR下调5个基点

新增房贷立享降息“红利”

◆导报记者 刘勇 济南报道

时隔一年多，5年期以上LPR再次下调。此次调整因与房贷直接挂钩受到市场广泛关注。经济导报记者从多家银行了解到，从1月21日起，各银行已开始执行新的LPR利率。

经济导报记者在调查中发现，在利率下调的同时，银行对房贷的放款速度也提升了，此前需要排队数月才能完成的放款，大多数会在1个月左右的时间内完成。

此外，因为各银行的LPR加点的幅度不同，房贷利率也不尽相同。更为重要的是，一些存量房贷因过了调整期，今年无法享受到LPR下调带来的“红利”。

利率降了

“应该是同步调整，我们在等通知。”1月21日一大早，济南一家商业银行的个贷部经理张凯接受经济导报记者采访时表示。

1月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布：1年期LPR为3.7%，自去年12月回调5个基点后再次下调10个基点；5年期以上LPR为4.6%，较上月回调5个基点，为连续20个月不变后首次下降。

“同步调整后，我们行房贷利率差不多在5.40%-5.45%之间。”张凯说道，“也就是LPR+80PE左右。”

而在另外一家商业银行，个贷部的一位工作人员告诉经济导报记者，他们已经同步调整了房贷利率，“LPR+85PE，也就是5.45%左右。现在只能大体说说，具体的利率需要到放款时才能明确。”

一家二手房中介负责人初鑫告诉经济导报记者，实际上从去年年底开始，济南地区的房贷利率就大体呈现下降趋势。

“主要是去年前期上涨比较多。”初鑫告诉经济导报记者，去年初，济南首套房的贷款利率在5.15%-5.20%之间，到去年6月份涨至首套房贷款平均利率5.30%，二套房贷款平均利率5.40%。去年11月份，济南首套房的贷款利率到了5.60%左右，二套房贷款利率一度达到了6%左右。

“去年底，与我们合作的银行就下发了通知，调整了贷款利率，基本上都在5.50%左右。按照新的LPR计算，济南首套房的房贷利率应该在5.45%左右。”初鑫解释说，“不要小看利率的下调，对买房人来说可以省下一笔不小的支出。”

初鑫给经济导报记者算了一笔账：贷款200万元，期限30年，按照5.6%的利率计算，每个月还贷金额为11481.58元；按照5.45%的利率计算，每个月的还



贷金额为11293.12元。每个月相差了188.46元，一年下来差了2261.52元。

新增房贷马上“受益”

LPR下调，对贷款买房者来说无疑是利好，但实际上并非所有买房者在今年就能享受到这个“红利”。

济南一家国有银行的客户经理李益民告诉经济导报记者，LPR的调整并不会影响所有还房贷的人。“这与个人选择房贷利率的方式有关。若选择了固定利率，此项调整不会影响房贷；若选择了LPR浮动利率，则会引起后期月供的变化。”李益民表示，房贷利率下降不会立即生效。虽然LPR每月更新，但按照银行房贷合同，房贷客户的利率不会每个月都随之变动。

据经济导报记者了解，大多数情况下，银行每年1月1日会按照当时的LPR重定价，每年1月份选择浮动利率的人群月供会发生变化。也就是说，本次5年期以上LPR调整，并不会立即影响这部分人的月供，要到2023年的1月1日才会按照最新的报价，确

定房贷利率。此外，也有银行规定，个人房贷合同期满12个月后会重定价。“就像你过生日一样，每年只有一次，需要房贷合同期满12个月后会重新确定房贷利率。”

“我今年初买的房子，房贷还在审批中，利率如何执行呢？”针对LPR下调，市民张辉向银行咨询道。

对此，张凯表示，贷款利率的执行以放款日为准。也就是说，新增房贷均可享受下调后的利率，“按照4.6%的LPR利率加点执行。如果放款前LPR继续调整，那么就会按照最新的LPR加点执行。”

李益民告诉经济导报记者，此次下调至下一个重定价日，LPR不再调整。以100万房贷、等额本息偿还30年计算，5年期以上LPR每下降5个基点，月供减少59.85元。

“我的贷款重新定价日在2月中旬，肯定能赶上这波利率下调。不过，此次下调对我的月供影响并不大。”济南市民刘淼去年2月贷款购置了一套住房，5年期以上LPR下调后，她算了一下，月供可以减少90元左右。

“房住不炒”的基调不会变

1月20日，全国银行间同业拆借中心公布本月贷款市场报价利率(LPR)，1年期LPR为3.7%，比上月下降10个基点；5年期以上LPR为4.6%，比上月下降5个基点。1年期LPR连续两个月下行，5年期以上LPR自2020年4月以来首次下行。

此次LPR下降，房地产市场确实传出了积极的信号，但“房住不炒”的基调不会改变。LPR降低的主要目的是降低实体经济资金使用成本，并不是

为了刺激楼市，“房住不炒”依然是政策方向。毕竟，在LPR政策出台之初，有关部门就针对楼市制定了专门的政策，要求首套房利率不得低于LPR，二套房也不得低于LPR+60个基点。

“房住不炒”打击的是“炒”。说到底，就是要让住宅回到居住的本质，有效压缩其中的投机和炒作空间，遏制盲目投资和炒房行为，合理的购房需求则会被支持。

房地产按揭贷款年限一般

放款速度快了

经济导报记者在调查中发现，在利率下调的同时，银行的放款速度也在加快。

“从去年下半年开始，我们行的放款速度就一点点提升，今年基本上1个月左右的时间就能放款，有些房贷业务两三周就能放款了。”张凯表示。

对于年初放款速度提升，初鑫认为，一个原因是新的一年到来后，银行的额度相对宽松一些，因此审批速度也快了不止。

初鑫告诉经济导报记者，去年年初，银行的放款时间基本上在1个月左右，随着时间的推移，放款速度越来越慢，有些房贷业务需要排队6个月左右。

对于放款速度的提升，市民郭春宝颇有感受。

“我去年8月购买了一套房子，贷款采用的公积金+商贷的组合方式，9月份公积金贷款下来了，但商贷银行表示要到年底才能放款。”郭春宝说，让他没想到的是，去年10月底，商贷的贷款下来了，“比预期快了近2个月。”

在李益民看来，放款速度的提升，并不是因为LPR下调，而

贷款利率的执行以放款日为准。也就是说，新增房贷均可享受下调后的利率，按照4.6%的LPR利率加点执行。如果放款前LPR继续调整，那么就会按照最新的LPR加点执行

是因为额度。

据经济导报记者了解，2020年12月31日，央行和银保监会联合发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，根据银行金融机构的资产规模、机构类型等因素，分五档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限。从银行角度对个人房地产贷款和企业房地产贷款的比例进行限制，其中，大型银行个人住房贷款占比上限为32.5%，中型银行占比上限为20%。

因此，银行在放贷额度有限的情况下，多选择放缓房贷的放款速度。“这也是为什么去年年中会出现排队时间长的现象了。”张凯说道，“如果额度相对宽松，前期排队积压单子的放款速度就相对快一点；如果额度吃紧，放款速度就相对慢了一些。”

而在另外一家商业银行，个贷部经理唐林告诉经济导报记者，目前还有部分去年的存量客户未完成放款，所以，新申请贷款客户放款时间不能确定，“但是比去年要快很多。审批1周左右就能出来，放款一般在3周左右。”



稳步提升和量的合理增长。

1月20日，住建部召开的全国住房和城乡建设工作会议指出，坚持“房住不炒”定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，保持调控政策连续性、稳定性，增强调控政策协调性、精准性，继续稳妥实施房地产长效机制。

放眼远观，坚持“房住不炒”，对于购房者、房地产行业而言，都是良医用药的举措。（导报记者 刘勇）

稳增长打出组合拳

经济“开门稳”可期

稳增长政策密集落地靠前发力,意味着政策合力已经形成并将逐步生效,经济“开门稳”可期

开年以来，稳增长打出组合拳：从稳外贸到促内外贸一体化，从稳投资到扩消费，从推动数字经济发展到促进交通体系建设，从优化住房信贷到LPR下调……分析人士认为，稳增长政策密集落地靠前发力，意味着政策合力已经形成并将逐步生效，经济“开门稳”可期。

形成政策合力

记者梳理发现，截至1月23日，据不完全统计，多个部门共推出20多项长短相济的稳增长举措,包括“十四五”数字经济发展规划X“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》等十多项专项规划以及《促进绿色消费实施方案》《做好跨周期调节进一步稳外贸的意见》等具体措施。

其中，财政政策方面，目前，部分2022年专项债券额度已经提前下达地方，各地正在陆续组织发行。此外，1月19日召开的国务院常务会议决定延续实施部分到期的减税降费政策，支持企业纾困和发展。货币政策方面，继中期借贷便利(MLF)操作和公开市场逆回购操作利率双双下调后，常备借贷便利(SLF)利率、LPR也实现“降息”。人民银行副行长刘国强日前表示，当前重点目标是稳，政策要求是发力。当前经济面临三重压力，“稳”本身就是最大的“进”。在经济下行压力根本缓解之前，进要服务于稳，有利于稳的政策多出台，做到以进促稳。

“下阶段，宏观政策应进一步形成合力，要用好已出台政策，在经济下行压力增大、重点领域和薄弱环节困难增加等关键时点，仍有必要推出更多结构性政策，提供精准支持。”民生银行首席研究员温彬表示。

未来，稳增长举措有望继续推出。国家发改委日前透露，将抓紧出台实施扩大内需战略系列政策、研究提出振作工业运行的针对性措施、适当超前开展基础设施投资等。

提振市场信心

稳增长政策持续落地，投资者对经济企稳向好的信心也将不断增强。中信证券报告称，“政策底”已经明确，政策接力落地正在形成合力。“融资底”确认提升基本面向好预期，成为“情绪底”的基础。稳增长共识将不断强化，市场信心和情绪也将获得提振。随着资金恢复稳步净流入，“市场底”渐行渐近。

考虑到稳增长政策需要一定时间才能显效，在此过程中，市场可能会保持震荡寻底态势。华辉创富投资总经理袁华明称，后期随着政策成效逐步显现，市场在春节前后存在反弹机会。

海通证券首席经济学家兼首席策略分析师荀玉根表示，今年一季度股市资金面充裕，有望支持春季行情展开。随着稳增长政策不断发力，A股市场一季度行情依旧可期。

中金公司首席策略分析师王汉峰表示，目前稳增长政策仍在逐步落实过程中，预计未来将伴随具体政策持续出台，国内经济增长企稳向好，市场情绪有望修复。（倪铭娅）

中国华融资产管理股份有限公司山东省分公司资产处置公告				
chamc.com.cn、zhangyonghu@chamc.com.cn				
山东省分公司地址：山东省济南市市中区经三路89号				
对排斥、阻挠征询或异议的行为可向有关部门举报。				
举报电话：山东省分公司纪委与纪检监察部门：0531-86059702				
山东省分公司审计部门：0531-86059715				
监管部门：中华人民共和国财政部山东监管局：0531-86063055				
中国银行保险监督管理委员会山东监管局：0531-86192983				
特别声明：本公告不构成一项要约。				
中国华融资产管理股份有限公司山东省分公司2022年1月24日				

公告资产清单					基准日: 2022年1月20日	单位: 元
序号	债务人名称	地区	本金	利息	担保人	
1	淄博政联装饰材料城有限公司	淄博	19,999,783.35	9,632,492.22	淄博政联装饰材料城有限公司、王继伦、李健瑛	
2	栖霞市英磊建材有限公司	烟台	7,999,624.82	4,716,003.34	烟台辉诚农业科技有限公司、陈培学、姜桐华、崔林	
3	山东昊玺经贸有限公司	淄博	12,739,997.26	5,435,438.33	淄博正东化工有限公司、李文华、王翠云、李峰、吴玉梅	
4	山东恒煜石墨科技有限公司	淄博	9,971,806.74	4,158,612.49	山东万鑫建设有限公司、山东万鑫轮胎有限公司、桓台县唐山热电有限公司、王立国、国玉荣、田晓亮、张艳秀、田凯、王娟	
5	淄博明盛贸易有限公司	淄博	7,679,996.81	2,437,216.11	淄博君竹化工有限公司、山东广恒化工有限公司、齐德学、朱翠玲、郑建华、齐萌	
合计			58,391,208.98	26,379,762.49		