

1月1日，大部分居民存量房贷利率将重新定价。

据新京报贝壳财经记者了解到，当前居民房贷重新定价日多为每年1月1日，要依据上年12月的5年期以上贷款市场报价利率（LPR），确定当年全年的存量房贷利率水平。

根据全国银行间同业拆借中心公布LPR报价数据显示，今年5年期以上LPR利率一共下降了3次。今年12月份5年期以上品种LPR利率为4.30%，相较于去年12月份的4.65%下降了35个基点。

行至年末，市场针对存量房贷利率是否进一步下调的讨论越来越多。有人认为，部分存量房贷利率与当前新办理的房贷利率之间利差加大，有必要适度调降存量房贷利率。但也有人指出，普降难度较大，应尊重市场规律和契约精神。

对于明年金融支持房地产市场需求端复苏，市场保持相对一致的预判。多位受访专家认为，针对房地产市场供给端的金融政策效果已经开始显现，当务之急是加码需求端政策进一步促进楼市复苏。

新老利差超过2% 房贷早偿率有所上升

“我今年10月份提前偿还了部分银行房贷。”购房者吴玥（化名）说，虽然其当地的房贷利率在去年LPR下降之后达到了4.3%并不算高，但现在房贷利率都在下降，且理财收益已经出现亏损，“我手里还有足够的现金流，权衡之下选择了提前还房贷。”

不过，吴玥完成提前还款并不容易。她多次致电银行客户经理，在说明想要提前还款之后，便被经理直接挂断电话。经过多次交涉后银行告诉她，提前全部还完必须本人持房本去银行办理，否则只能提前还完一定比例。但由于吴玥因工作原因无法回到当地银行办理，所以选择了后者。

今年提前还款的购房者不在少数。“银行明显感觉到房贷早偿率的上升。”一位银行人士直言，今年前来咨询和完成提前还款的客户较往年明显增多。

中信证券首席经济学家明明告诉新京报贝壳财经记者，按揭贷款早偿的现象在今年比较突出，据估算今年按揭贷款的提前偿还规模每个月比正常年份多1000亿元左右。

贝壳财经记者查询央行发布的数据发现，11月份住户部门中长期贷款增加2103亿元。

民生银行首席经济学家温彬表示，考虑到当前新发放的按揭贷款利率已经较低，多地首套房贷利率降至4%以下，进入“3时代”，部分地区房贷利率已处于历史性低点。今年居民按揭贷款持续疲弱的重要原因之一，是存量房贷与新增房贷之间利差不断扩大，有客户利差已高达2.27%，这造成按揭早偿率大幅提升。

有研究机构数据显示，第三方最新统计数据显示，2022年12月首二套房贷主流利率指数环比继续下行。12月首套主流利率平均为4.09%，二套平均为4.91%，同比分别回落155个基点和100个基点，创历史新低。其中，19城首套房贷主流利率降至4%以下。

是否调降存量房贷利率惹争议

银行房贷早偿率上升引起了业界的重视。作为应对，多家银行今年已悄然提高了房贷早偿门槛，有银行曾发布公告调整房贷早偿的赔偿金率。而多位购房者亦表示，遇到了早偿受阻的情况。

“如果房贷早偿率过高，可能会造成银行资产的萎缩。”一位股份制银行人士告诉新京报贝壳财经记者，房贷业务可以为银行提供稳定的现金流收入，是银行体系中的优质资产。如果早偿金额过高，不仅意味着银行将失去稳定的现金流收入，还需要将这部分回笼的资金重新贷出去。但在当前，像按揭房贷这样优质的资产十分难得。

明明认为，按揭贷款早偿最核心的原因是存量贷款利率的调整明显滞后。未来各地监管部门有必要根据当地的情况，对存量贷款利率进行相应调整，以此缓解银行资产端的压力。

温彬亦认为，在调降5年期以上LPR促楼市回暖之外，更重要的是通过下调存量房贷利率进一步降低住房消费者的负担，以稳定居民资产负债表，促进消费复苏。

不过，光大银行金融市场部宏观研究员周茂华直言，进一步降低存量按揭房贷利率将释放一定的居民消费潜力，但预计作用相对有限，对刺激新增购房上升亦相对有限。而从目前银行资产负债表来看，房贷早偿问题的风险仍然处于可控范围内。

“普遍下调存量房贷利率，可操作性并不高。”周茂华还表示，房贷利率随着经济环境变化而每年不尽相同，因此建议尊重市场规律以及契约精神，在“因城施策”的原则下，尽量通过市场化的途径解决。如针对部分客户，通过协商等方式对存量利率进行调整。与此同时，随着LPR利率的下降，存量的房贷利率亦将随之下行。

房地产需求侧刺激政策或将加码

今年下半年以来，房地产市场的金融支持政策持续发力。光大证券金融行业首席分析师王一峰认为，房地产市场下一步“稳预期”主要对应稳定市场销售，目前购房者有效需求相对不足、观望情绪较浓，市场因担心房屋交付而拖累销售，居民正常住房消费被阻滞。

“在新增贷款的政策方面，全国平均的新增按揭贷款利率已经是历史最低了，明年或还将继续压降。”明明预计，一方面依靠LPR下调，另一方面各地还有因城施策下调按揭贷款利率的空间。同时，一线城市的限购限贷有必要进一步放开，发挥全国房地产市场的风向标作用。

值得注意的是，央行在9月底公布的阶段性下调部分城市首套房贷利率下限的相关政策即将在12月底到期。对于该政策是否延期，有分析人士认为，当前房地产市场需求正处于筑底企稳阶段，不排除该阶段性政策延期的可能，这有利于部分地区房地产市场持续回暖。

对于LPR利率下调方面，东方金诚首席宏观分析师王青认为，2023年1月1日房贷重定价日过后，5年期以上LPR报价有可能下调0.15个百分点。

此外，在限购政策方面，王一峰认为，在“房住不炒”的总原则下，因城施策框架体系内，恢复房企经营性现金流方是治本之策，预估需求侧刺激性举措具有确定性、持续性和渐进性，在房贷利率、首付比例和二套房认定等方面均可能进一步施策。

文章来源：新京报