

# 房贷利率“7连降”，以后怎么走？

第三方机构统计数据显  
示,今年以来,房贷利率持续  
下调,已连续下降7个月。在  
“房住不炒”的大背景下,房  
贷利率为何“7连降”?下半年  
还会继续下降吗?



## A 房贷利率为何一降再降

“造成今年以来房贷利率下降的首要原因是,经济周期和宏观调控政策环境有所变化。”中国社科院财经院综合经济研究部副主任、清华大学中国与世界经济研究中心研究员冯煦明告诉记者,事实上,除了房贷利率之外,其他各类主要贷款产品的平均利率也都呈下降态势。以代表性较强的贷款市场报价利率(LPR)为例,去年四季度到今年二季度总体呈下降趋势。今年7月份,1年期和5年期LPR利率分别为3.85%和4.65%,比年初分别下降了0.3个和0.15个百分点。

招联金融首席研究员董希淼同样表示,今年以来,为应对经济下行压力和新冠肺炎疫情冲击,人民银行加大流动性投放,货币政策更加灵活适度,银行间资金总体较为充裕。同时,人民银行通过降准以及下调逆回购、中期借贷便利等操作利率,降低银行资金成本,推动作为房贷定价基准的LPR持续下行。

一个值得注意的现象是,与其他类型长期贷款利率相比,房贷利率降幅更为明显。例如,截至7月份,5年期LPR利率比年初降低了0.15个百分点,而平均期限更长的房贷利率则降低了0.28个百分点。对此,冯煦明表示,这是因为当前企业信贷融资需求有所减弱,导致金融机构在一定程度上面临“资产荒”问题;而房贷资产具有风险更低、稳定性更强的优势,通常被认为是更优质的资产,银行更愿意增加住房按揭贷款。在调研中记者也发现,多家银行都表示,在资料齐全的情况下,个人房贷基本在一周内可批贷。

董希淼表示,今年3月份以来,根据人民银行部署,银行启动存量浮动利率房贷定价基准转换工作,多数客户将转换成以LPR利率为定价基准,在LPR利率下行后,存量房贷利率也有望下行。

## B 预计下半年会基本保持平稳

房贷利率“7连降”之后,还会接着降吗?对此,业内专家表示,今年上半年房贷利率持续下降趋势难以延续,预计下半年会基本保持平稳。

“预计下半年房贷利率仍会继续下降,

但幅度会大大缩小。”董希淼表示,为支持实体经济,中央政治局会议以及央行二季度货币政策执行报告都要求,推动综合融资成本明显下降。预计下半年流动性保持合理充裕,LPR利率仍会继续下降,以LPR利率为定价基准的房贷利率也会顺势下行。

“二季度我国经济已开始逐渐复苏,在今年秋冬季节不再暴发严重疫情的情况下,预计下半年经济将持续回暖。在这种情况下,尽管货币政策仍会保持更加灵活适度 and 结构性宽松,但力度会有所减弱。”冯煦明表示,房地产信贷过快增长可能会对其他实体企业融资形成“挤出效应”,这在当前宏观经济形势下是需要极力避免的。

在业内人士看来,短期内,在货币供应量和社融规模增速大幅高于名义经济增速的情况下,部分城市房地产调控会继续收紧,防止资金不合理地、过多地流入房

地产市场,从而推高房价。

融360大数据研究院分析师李万赋表示,下半年发布楼市调控政策的城市逐渐增多,仅7月份就有杭州、东莞、宁波、深圳等6个城市出台严控政策,“住房信贷政策也是房地产调控的重要一环。5年期LPR报价已连续3个月未变,正是为了避免进一步刺激房地产市场”。

董希淼表示,在中央反复强调“房住不炒”以及不以房地产作为刺激经济的手段等情境下,在部分房价上涨过快的热点城市,如果房贷增长过快、利率下行明显,预计央行将通过窗口指导、市场利率自律机制等进行约束,“下一步,央行和商业银行应根据购房区域、主体的不同,综合运用多种手段,量价并举,长短结合,既调控总量又调整价格,既满足刚性需求又抑制投资投机,既着眼当下又引导预期,因城施策,进一步实施好差别化住房信贷政策”。

### 相关链接

## 7000亿元! MLF再现超额续做,央行“补水”操作发力

“一次性续做”如约而至,但规模有些超出预期。8月17日,央行对本月到期的中期借贷便利(MLF)进行续做,续做规模达7000亿元,为4月以来首次超额续做。分析人士认为,央行增加流动性供应,有助于弥补资金缺口,特别是缓解中长期流动性供应不足的问题。鉴于MLF操作利率不变,本月LPR下行概率不大,短期内降息、降准概率下降。

8月17日早间,央行开展了7000亿元MLF和500亿元逆回购操作。央行此前已预告本次续做,但最终操作规模超乎市场预期——本月共5500亿元MLF到期,央行多做了1500亿元。17日早间操作信息披露后,债券市场收益率一度快速下行,国债期货则直接高开。

分析人士认为,经过先前一段时间的

“锁长放短”,中期限流动性逐渐被消耗,超储率已降至近期低位,加之8月政府债券发行缴款较多,央行适时增加流动性供应,有助于弥补资金缺口,特别是缓解中长期流动性供应不足的问题。

开源证券首席经济学家赵伟表示,6月银行超储率只有1.6%,7月以来超储率或进一步降低。叠加银行压降结构性存款、居民“存款搬家”等因素,银行负债端压力加大。

东方金诚首席宏观分析师王青认为,本月央行增量续做到期MLF,意味着流动性收紧过程告一段落。考虑到8月及9月正是地方债发行高峰期,央行将继续通过加大公开市场操作规模等方式,维护流动性合理充裕。

据新华网

## 8月 多项高频数据向好 经济恢复步伐稳健

8月份以来,全国日发电量和统调用电负荷连创历史新高,BDI指数连续两周上扬,钢厂高炉开工率持续攀升,水泥等建材价格上涨,种种迹象表明经济稳步恢复的势头更加明显。

国家发展改革委17日公布最新数据显示,进入8月份,全国日发电量和统调用电负荷快速攀升,8月3日、10日、11日,全国日发电量和统调用电负荷连创历史新高。

其中,日发电量最高达到246亿千瓦时,比去年峰值高出6.86亿千瓦时;统调用电负荷最高达到10.76亿千瓦,比去年峰值高出2400万千瓦。华东、西南2个区域电网以及天津、山东、上海、江苏、浙江、安徽、湖北、湖南、江西、陕西、四川、重庆等12个省级电网负荷累计30次创历史新高。

“全国日发电量和统调用电负荷连创新高,既有持续高温晴热天气导致空调负荷快速增长的影响,也反映了国民经济继续稳定恢复。”国家发展改革委新闻发言人孟玮说。

作为经济景气的一个“风向标”,全国发电量自3月份以来一直保持正增长,7月份同比增长1.9%。与此同时,全社会用电量连续4个月同比实现正增长,7月份同比增长2.3%。

被视为国际贸易领先指标的波罗的海干散货指数(BDI)表现更为亮眼。据西本新干线数据,进入8月份以来,BDI持续上扬,指数已从8月3日的1385点上升至8月14日的1595点,涨幅超过15%。

分析人士认为,BDI持续上涨主要得益于中国内地基建强势发力,铁矿石补库存需求大幅增长。最近几个月,基建投资越来越活跃,1至7月基建投资同比下降1%,增速转正在即。

此外,相关数据显示,截至8月14日,唐山钢厂开工率为91.24%,较前一周增加3.82%。部分钢厂高炉复产,开工率已近年内高峰。

海通证券首席经济学家姜超表示,从中观高频数据来看,8月经济开局良好,经济复苏仍在延续。

据新华社

## 认尸启事

无名氏(公123),男性,2015年11月16日由市救助站送入市第二精神病医院住院治疗,诊断为精神分裂症。2020年8月17日因病在衡阳市中心医院抢救无效死亡。请其家属或其他知情者速与医院联系(电话:8524120)。自登报之日起30天内无人认领,将按无名尸体火化处理。

衡阳市第二精神病医院  
2020年8月18日

## 权益投资试水开启 银行理财加速转型“破局”

银行理财开启权益市场“试水”时代。多家商业银行增发权益类理财产品,数量和收益率都呈现大幅增长。据普益标准统计,8月以来公布的股票挂钩型理财最高预期收益率均值达到11.36%。另外,不少银行理财子公司表示将发力私募股权投资领域。

而从收益率来看,股票挂钩型理财产

品收益也远高于净值型产品的平均值。“8月份以来我国商业银行共发行了10款股票挂钩型理财产品,其中6款来自花旗银行,整体公布的最高预期收益率均值为11.36%,平均收益为5.7%。”普益标准研究员黄晓旭对记者表示。而据融360统计,7月人民币非结构性理财产品平均收益率已经创下自2016年12月以来的44

个月新低,仅为3.78%。

黄晓旭表示,考虑自身投资能力,现阶段银行理财大规模布局权益市场为时尚早。但中长期来看,出于投资者多元化的资产配置需求以及银行拓宽市场份额、追逐超额收益的动机,银行理财布局权益市场乃大势所趋。

据新华社