

随着经济的下行，房地产市场持续低迷。一方面是受疫情影响，另一方面是前几年房价增幅太快，约谈、控制，导致房价平稳甚至下跌。如今，一地一策，政府开始扶植房地产企业，保交楼的行政命令更是责任在肩。有干部推销房产的、有书记要求买一套、两套、三套的，还有央妈直接将五年期以上房贷基准利率下浮20个基点，让今年买房的人实实在在享受到了政策的优惠。照理这是市场行为，但房产政策绝对不是市场所能控制的，贷款也一样，不少去年购房的加上浮动利率高的达5.7%、5.8%，而如今只要4.2%，要是30年的贷款，着实相差好几十万，严重侵害老业主的权益。

房贷是银行中跨度最长的贷款之一，少则十来年，多则三十年，这期间社会发展、经济变化都将发生翻天覆地的变化，谁也说不准30年后我们的收入如何，社会发展现状如何。为确保公平，中国人民银行采用贷款市场报价利率，简称LPR，每月20日（遇节假日顺延）9时前，以0.05个百分点为步长，公布当月利率，各贷款客户，在还款一年以上可以根据基准利率进行调整。LPR的利率是根据当年度经济社会发展、银行准备金等方面的因素确定，相对快速发展的社会来说，相对均衡，对于每个客户来说相对公平。

在房贷中，除了固定的LPR利率，还有一种地方银行的浮动利率，这个利率根据该行的准备金情况进行上下浮动，仿佛也没有统一标准。去年下半年，房产销售形势好转，各大银行纷纷提高浮动利率，从基准的4.6%硬是提高到5.7%，6%以上的也不乏少数。我不知道这个浮动利率是否有上限，就算没有上限，我觉得这个浮动利率只能在当年度使用，比如300万的贷款，上浮1%，大概一年多个3万，成为银行当年度利润也说的过去，但一旦将这个浮动利率占用30年，那将严重侵害的业主的权益。

地方银行的浮动利率是银行创收的重要来源，笔者认为，应该建立公平公正的利率浮动机制，这种浮动不能和央行的LPR同步，建议改为服务费，以当年度为准，可以收取贷款总额的5%的服务费，按一定的年份收取（比如1-5年内），其他都必须按照中央规定的利率执行。

法治越来越健全，但我们的政策不能是“头痛医头、脚痛医脚”，可变性太大，毕竟会影响新旧业主的权益，去年下半年购房的百姓，不仅房价站在上岗上，贷款利益也瑟瑟发抖，希望贷款利率调整要保障老业主权益。