

因房贷利率下降引发的话题热度居高不下，部分声音要予以理性分辨。例如有人认为，房贷利率下降将引发需求增长、进而推高房价。这是只关注需求端、不分析供给端变化的片面结论，可谓“只见树木不见森林”。房贷利率变化对房价可能产生的影响，要结合需求端、供给端、价格预期三方面因素统筹考量。

从需求端看，房贷利率下降有助于减少购房者的财务成本，进而可能带动需求回暖。8月22日，5年期以上LPR（贷款市场报价利率）从4.45%降至4.3%。此前，监管部门已将首套房贷款利率的下限调整为“不低于5年期以上LPR减20个基点”，也就是说，目前首套房贷款利率可低至4.10%。房贷利率下降一定会引发需求端快速反弹吗？答案是否定的。目前受新冠肺炎疫情多地散发影响，部分居民的收入出现较大波动甚至无法按时还房贷。此时降低房贷利率，更大的作用在于帮助受困个体渡过难关，而非强烈刺激市场需求。

需注意，除了需求端，供给端也发生了变化，供给也可能回暖。今年1月至7月，全国房地产开发投资同比下降6.4%，其中住宅投资下降5.8%。5年期以上LPR下降后，房地产企业的中长期贷款利率也随之下降。从短期看，这有助于降低房企融资成本，缓解部分房企的资金链紧张困境，为“保交楼”创造条件。从中长期看，融资成本降低能够减少房企的生产成本，加之监管部门已多次提出“保障房地产合理融资需求”，在二者的综合作用下，房地产投资可能出现回暖，从而增加供给。

分析了需求端、供给端，我们再来看价格预期。之所以要理性看待房贷利率下降的影响，是因为它关乎价格预期，而预期又是影响住房价格的重要变量。购房者在实际判断的过程中通常会形成两类预期，即适应性预期和理性预期。前者是指，购房者可能基于过去的住房价格趋势，形成对未来住房价格的预期；后者是指，购房者可能基于各种信息而非仅仅是过去趋势形成对未来住房价格的预期。预期稳则价格稳、市场稳。当前，不论是房贷利率下降，还是保障房地产合理融资需求，都是稳定预期的必要举措。

由此可见，若价格预期稳定且需求端、供给端均有所回暖，房价将保持平稳走势。因此，由房贷利率下降直接得出房价上涨的结论，这并不科学。此次5年期以上LPR下降的主要影响是降低实体经济融资成本、提振市场主体信心、促进信贷有效需求回升；与5年期以上LPR挂钩的房贷利率下降，其主要作用是帮助购房者节约利息、增加可支配收入，从而提振消费预期。二者协同发力，进一步巩固经济恢复基础，保持经济运行在合理区间。

接下来，各地要坚持“房住不炒”定位，在遵守全国房贷利率下限的基础上，结合自身实际情况，如区域经济发展水平、产业结构、人口特征等，因地制宜执行好差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，保障房地产合理融资需求，加大对住房租赁市场发展的支持力度，促进房地产市场平稳、健康发展。（本文来源：

经济日报 作者：郭子源)