

房贷利率正式换锚 100万元30年期房贷 月供相差不到10元

记者 周静

节后第一周，新版房贷利率如期替代旧版，房贷利率换锚在平稳中过渡了。

按南天房产副总经理郑舞燕的话来说，新旧利率的交替，其实真正实行的时候，对贷款买房人的心理影响并没有LPR刚刚公布出来的时候那么大。“因为，他们发现，新版利率与老版，相差不大。100万30年期的房贷，月供相差不到10元。”

100万元30年期房贷， 新旧版利率下月供相差不到10元

根据央行此前公告，自10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。央行省一级分支机构在国家统一的信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势变化，确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。

节后宁波市场上的情况如何呢？与记者节前打探的情况一致，以四大行为首的大部分银行，加点幅度为首套房贷款利率在LPR上加80个基点，二套房贷款利率在LPR上加105个基点。也有一些银行有“自选”动作，以首套房为例，有的加75个基点，有的加78个基点，二套房有的是加103个基点。

我们以主流的利率水平来算，加80个基点后的首套房贷款利率是5.65%，加105个基点后的二套房贷款利率是5.9%。而LPR亮相之前的宁波市场上的房贷利率水平是，首套房贷款利率与二套房贷款利率各较基准利率上浮15%和20%，对应的利率分别为5.635%和5.88%。这样一换算，实际利率水平是微幅上涨了。

这个上涨的影响有多大呢？

我们以首套100万元30年期房贷来算，按等额本息还款法，新版利率下，房贷月供为5772.36元，旧版月供为5762.88元，仅相差9.48元。这对购房者来说，还贷的压力相差甚微。更别说还有个别银行精准卡位加点幅度，与之前房贷利率水平保持一致。所以新政下对还贷支出的影响是很小的。

业内人士告诉记者，如央行此前公开表示的那样，新的LPR形成机制并不会使房贷利率下降，LPR机制的出台是为了降低实体经济的融资成本，引导资金向小微企业倾斜；对于房贷来说，即使LPR下行，银行也会通过加点来保持短期内房贷利率的稳定。

宁波银行专栏

多快好省——宁波银行服务小微企业四大招

宁波银行始终以服务实体经济为根本宗旨，将小微企业作为重点服务对象，用“多快好省”四大招助其成长和发展。

多：分类提供多项产品

宁波银行为小微企业提供信贷融资、现金管理、国际业务等本外币一体化综合化增值服务。小微企业金融服务需求主要集中在结算及便捷融资方面，宁波银行向其提供资金结算、小额融资等自助化操作服务，已形成网上银行、手机银行、微信银行、客服中心等全方位服务渠道，为其提供强有力的金融服务保障和快而简的体验。

快：实现业务快速办理

宁波银行2016年推出的“快审快贷”产品，是一款面向正常经营的中小微企业及其实际经营者的、抵押项下的公开授信额度，申请资料简单，主要包括业务申请书、身份证明、营业执照、征信授权、抵押权证等，银行通过对原件拍照进行资料采集，无需复印。同时，这项业务在宁波银行系统中有专属标记，在评估、审批及出账环节均优先处理，一日内完成评估及审批，三天内放款。

好：科技赋能体验更好

借助互联网、云计算、大数据、人工智能等技术，宁波银行优化信贷审批流程，简化客户申请贷款方式，积极推广线上申贷模式。

宁波银行2018年7月正式推出“线上快审快贷”业务，成功实现抵押业务的线上

自动办理。小微企业主通过宁波银行APP、微信营业厅、二维码这三类渠道发起抵押贷款申请，借助智能手机端“房产评估+人脸识别+绑卡认证”的方式，利用系统对抵押物进行认定和客户身份识别，无人工干预，实现系统自动评估及审批。系统审批通过后，客户线下办理抵押等手续后即可出账、提款。

省：贴心服务节省成本

秉承“随时随地、随借随还”服务理念，宁波银行多款公开额度信贷产品可通过网上银行、手机银行、网点柜面等多种渠道，完成额度下的提款、还款操作。

为解决企业经营收入的回款期与贷款偿还期的错配问题，缓解企业还款压力，宁波银行推出了无还本续贷业务。在额度有效期内，符合条件的客户仅需支付原贷款利息，无需筹集资金归还贷款本金，大大节省了转贷成本。

回顾过往，在专注服务小微企业十多年里，宁波银行小微企业专营人员“勤思考、肯吃苦、勇创新、重实践”的工作作风，使宁波银行逐步成为服务小微企业的“有心人”。展望未来，宁波银行将秉承“播种专业，遇见森林”理念，继续推进管理革新和产品创新，全面提升金融服务品质，大力推动小微企业发展。

 宁波银行