

甬城房贷利率大降25个基点 为何提前还贷的人反而多了？

记者 周静 周雁

4月20日，新一期贷款市场报价利率(LPR)如期下降，而且毫不含糊：1年期和5年期以上LPR分别较上月下调20个基点和10个基点，最新报价为1年期3.85%，5年期以上为4.65%。

这是今年以来LPR第二次下降，也是从去年8月进行LPR改革以来，降幅最大的一次。截至目前，1年期LPR已经下行40基点，5年期LPR下行20基点。

此次LPR利率下调，对基于LPR新机制的房贷利率也应声下调。甬城多数银行已将首套房贷款利率调整至5.3%（即LPR4.65%+65BP），二套房贷款利率调整至5.55%（即LPR4.65%+90BP），个别银行首套房利率最低降至4.95%，二套房利率仅5.25%。

每降息5个基点，贷款100万元30年期，月供可减少30元。相隔仅一个月，100万元的新房贷月供可减少150元，合计30年就能减少利息约54000元。

去年以来LPR变化情况

品种	1月	2月	3月	4月
1年期LPR	4.05%	3.95%	3.85%	3.85%
5年期以上LPR	4.75%	4.65%	4.65%	4.65%

各银行首套房及二套房利率对比

银行名称	首套房利率	二套房利率
工商银行	5.3%	5.55%
建设银行	5.3%	5.55%
农业银行	5.3%	5.55%
中国银行	5.3%	5.55%
交通银行	5.3%	5.55%
招商银行	5.3%	5.55%
浦发银行	5.3%	5.55%
中信银行	5.3%	5.55%
民生银行	5.3%	5.55%
光大银行	5.3%	5.55%
华夏银行	5.3%	5.55%
兴业银行	5.3%	5.55%
浙商银行	5.3%	5.55%
宁波银行	4.95%	5.25%
台州银行	5.3%	5.55%

(上述数据仅供参考)

此次LPR下降符合市场预期。此前，央行开展中期借贷便利(MLF)操作1000亿元，中标利率为2.95%，已较前次下降了20个基点，市场普遍预计将大概率引导4月LPR下行。

特别是，4月17日召开的中共中央政治局会议明确提出，运用“降准+降息”、再贷款等手段，保持流动性合理充裕，引导贷款市场利率下行，把资金用到支持实体经济特别是中小微企业上。

此次LPR利率大幅下调，进一步体现了5年期或中长期贷款下行导向，对于降低包括房贷在内的贷款成本下行都有较为积极的作用。

反映到宁波房贷市场，上周就有多家银行已将5年以上房贷利率加点数降低了15个基点，首套房加点数从80个基点下调至65个基点，二套房加点数则从105个基点降至90个基点。

随着新的LPR进一步下调，今天各家银行的5年期以上房贷利率也应声下降，普遍调整至首套房为5.3%（即LPR4.65%+65BP），二套房为5.55%（即LPR4.65%+90BP）。

也有银行加点数例外，比如民生银行首套房和二套房加点数仅比调整前下降了5个基点，即首套房利率为5.4%（LPR4.65%+75BP），二套房为5.65%（LPR4.65%+100BP）；鄞州银行此次调整后首套房加点数也仅比此前下降5个基点，实际利率为5.4%；而二套房加点数尽管将此前的135个基点下降了30个基点，但实际加点数仍有105个基点，因此执行利率仍高达5.7%，这可能是目前甬城银行中房贷利率最高的。

从目前记者了解的情况看，可能数汇丰银行执行的房贷利率最低，其首套房仅加了30个点，执行利率为4.95%，二套房加点也刚好符合国家规定的下限60个基点，实际利率为5.25%，比绝大多数银行的首套房贷款利率还要低5个基点。

当然，即便是在同一家银行，也并非所有的客户都能申请到最低利率。一家国有银行有关负责人也表示：“根据支行以及网点的放款额度并综合购房者征信等实际情况还有微调，约在5.3%~5.45%。”

银行工作人员算了一笔账，以100万元房贷、等额本息偿还30年计算，如果以5.4%的利率计算，月供为5615.31元，如果以5.3%的利率计算，月供为5553.05元，后者比前者每月少支出62.26元，累计利息相差了22424.1元。

“预计到LPR会下调，我手头上有一批房贷客户指定要20日以后办手续。”某银行房贷业务负责人告诉记者，新购房者中有一部分人对利率变化敏感，之前预计到了20日LPR下调，因此提前招呼，等待享受新利率。

100万贷款月供少付60多元