



LPR降了!

对宁波房贷影响几何? 楼市会回暖吗?

昨日,央行授权全国银行间同业拆借中心公布最新一期贷款市场报价利率(LPR):1年期LPR为3.7%,5年期以上LPR为4.60%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

2021年12月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.8%,5年期以上LPR为4.65%。从本次公布的LPR来看,1年期较此前下调10个基点,5年期较此前下调5个基点,两个期限LPR出现非对称下降。

简单说,就是和房贷利率挂钩的5年期LPR,年利率从4.65%降到了4.6%,为时隔21个月的再次下调。这对有按揭房贷的个人和家庭,以及有中长期贷款的众多企业来说是利好,会直接降低利息支出。

A 购房者月供压力略有减轻

记者了解到,LPR调整后,我市当前各家银行普遍的房贷利率为首套房5.4%,二套房5.65%。这次“降息”,对接下来要新办按揭贷款的购房者来说,可以省月供——首套房商业贷款100万元按揭30年等额本息还款,月供可以减少约30元;首套房商业贷款300万元按揭30年等额本息还款,5.4%的房贷率每月还款16846元,如果按5.45%计算,每月还款16940元,新购房者在20日以后办理按揭的,月供压力会略有减轻。

但对于已经在还着按揭的大部分老房贷客户来说,这次“降息”的好处,还得等到明年1月份才能享受到。因为多数选择浮动利率的房贷客户,银行利率重定价时点会在每年的1月1日——即参照前一年12月20日的5年期LPR利率来确定新一年的房贷利率。

同时要提醒的是,目前各大

银行的房贷利率,由“5年期LPR+银行加点”构成。其中的“银行加点”,由各家银行自主确定,不尽相同。

昨天“降息”消息出来后,记者通过电话咨询在甬各大银行、多家大型房产中介,汇总了21家银行截至发稿时候的房贷利率如右上表。

从上表可以看到,5年期LPR下调后,目前在甬各大银行主流的房贷利率,为首套房加80个基点、年利率5.4%,二套房加105个基点、年利率5.65%。

也就是说,目前的房贷利率下调,调的还只是5年期LPR部分,银行“加点”部分与此次“降息”前相比基本没什么变化。

不过,据本地大型房产中介机构相关负责人判断,接下来各大银行还是很有可能调低“加点”的。真是如此,那么房贷利率在目前的基础上,还会进一步下降!

5年期 LPR: 4.6%

(2022年1月20日)

银行	首套房		二套房	
	加点	实际利率	加点	实际利率
工商银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
农业银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
中国银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
建设银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
交通银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
邮储银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
宁波银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
鄞州银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
招商银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
民生银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
浦发银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
兴业银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
中信银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
杭州银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
北京银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
上海银行	80BP	5.40%	105BP	5.65%
光大银行	75BP	5.35%	100BP	5.60%
恒丰银行	75BP	5.35%	100BP	5.60%
华夏银行	70BP	5.30%	100BP	5.60%
临商银行	70BP	5.30%	95BP	5.55%
汇丰银行	40BP	5%	60BP	5.20%

说明:本表格房贷利率信息仅供参考。因为房贷申请人的征信、收入、年龄、所购房屋情况等等不尽相同,银行审批下来的房贷利率并不一定会完全与本表所示的一致。同时,不排除在接下来的时间各大银行调整各自“加点”水平、进而导致房贷利率短期内发生变化的可能。

B 对房市支撑力度尚待观察

相比于房贷利率下降,各大银行房贷额度的宽松、放贷速度的加快,可能对购房者更显重要。特别是“卖老房换新房”的二手房东,只有尽快拿到了买家的按揭款,才有钱去买新房。

记者从多家银行、房产中介机构处探悉,现在银行房贷额度普遍比较充裕;放贷时间方面,不少银行更快至只需1个到3个工作日。

事实上,各大银行房贷额度在2021年四季度里就已明显趋于宽裕,这对二手房成交的回升构成了有力支撑。

有本地大型房产中介机构人士告诉记者,近段时间看房客户有明显增加。有一位二手房东,其一套老房子去年挂了一整年都没有迎来过一个看房客户,而就在前两天,终于有人上门看房了……

市房产市场管理中心数据显示,去年11月份,除奉化外的市五区二手房成交量结束之前的

“七连跌”、从10月份的1187套增加到了1498套;去年12月份,这个数字进一步增加到了1510套,实现“两连升”。

二手房市场的此种成交回升态势,在昨日“降息”后会否持续并进一步扩大升幅?

需要指出的是,市五区二手房单月仅1500套左右的成交量,还是一个非常低的水平——高峰时候,这个数字可是超过10000套的!在各界普遍判断房地产市场的“政策底”已经出现的当下,“市场底”是否构筑完毕、成交量何时能恢复到较高水平,尚待观察。

至于新房市场,有评论认为,有鉴于去年很多开发商减少了拿地,今年新房供应量可能会有较明显的减少,进而影响到成交量;但如果二手房市场成交水平能持续回升、房贷政策持续宽松,一定程度上也会带动新房成交。

记者 曾梅 周雁