

又“降息”！ 宁波首套房贷款利率 创下历史新低 老房贷客户 也能少还月供

昨天央行公布的最新一期LPR显示：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。1年期、5年期LPR分别较上月下降5BP、15BP。

这是今年5年期以上LPR第三次下调，目前已累计下调35个基点。这也意味着，个人住房贷款利率也将相应下调。



1 首套房4.1%，历史最低

此次“降息”后，综合各大银行房贷加点水平，截至发稿，除个别银行外，包括“四大行”在内的在甬绝大部分银行，均已明确最新首套房、二套房利率，各大房产中介机构也已收到银行相关通知——齐刷刷的，都是首套房4.1%（5年期以上LPR减20个基点）、二套房4.9%（5年期以上LPR加60个基点）：

最新五年期以上LPR：4.3% (2022年8月22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	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
农业银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
中国银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
建设银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
交通银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
邮储银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
招商银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
北京银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
浦发银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
宁波银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
华夏银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
恒丰银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
鄞州银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
光大银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
民生银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
上海银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
兴业银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
平安银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%
汇丰银行	-20BP	4.10%	60BP	4.90%

特别提示 实际房贷利率根据购房者征信情况、住房状况等可能会有所变化，购房者确切可审批到什么样的房贷利率水平还需咨询按揭银行。

以首套房4.1%的利率看，已创下历史新低。

2008年、2009年时候，宁波房贷最低到过“基准打七折”的水平。当时5年以上贷款基准利率5.94%，打七折后即是4.158%。

另外，在2015年、2016年时候，宁波房贷利率普遍低至“基准打八五折”。当时5年以上贷款基准利率4.9%，打折后为4.165%。

2 老房贷客户月供也能减少

此次“降息”15个基点，对于购房者而言，按贷款100万元、30年期、等额本息还款算，前后月供相差八九十块，利息总额则可减少3.2万元左右。如下表所示：

首套房贷			
最新：5年期以上LPR4.3%，减20基点，实际利率4.1%			
之前：5年期以上LPR4.45%，减20基点，实际利率4.25%			
实际年利率	4.1%	4.25%	少还
月供	4831.98元	4919.4元	87.42元
利息总额	739514.14元	770983.61元	31469.47元
二套房贷			
最新：5年期以上LPR4.3%，加60基点，实际利率4.9%			
之前：5年期以上LPR4.45%，加60基点，实际利率5.05%			
实际年利率	4.9%	5.05%	少还
月供	5307.27元	5398.82元	91.55元
利息总额	910616.19元	943573.62元	32957.43元

与银行加点下降只惠及新办理房贷的购房者不同，LPR的持续下调，也能减轻老房贷客户的还贷负担。

去年四季度时候，宁波首套房贷利率普遍是LPR+80基点即5.45%、二套房贷利率普遍是LPR+105基点即5.7%的水平。对于当时办妥按揭的绝大部分老房贷客户来说，银行加点不变、LPR按最新的算，如果年内LPR不再变动，则从明年元旦起，房贷利率可较原先下降0.35%（今年经过三次LPR下调，累计“降息”0.35%）。

同样按贷款100万元、30年期、等额本息还款算，前后对比，月供可少220元左右，利息总额则可减少7.9万元左右。如下表所示：

首套房贷 (等额本息)			
5年期以上LPR由4.65%降至4.3%，加点不变，加80基点			
实际利率由5.45%降至5.1%			
实际年利率	5.1%	5.45%	少还
月供	5429.5元	5645.56元	217.06元
利息总额	954619.18元	1032761.26元	78142.08元
二套房贷 (等额本息)			
5年期以上LPR由4.65%降至4.3%，加点不变，加105基点			
实际利率由5.7%降至5.35%			
实际年利率	5.35%	5.7%	少还
月供	5584.14元	5804元	219.86元
利息总额	1010289.3元	1089441.54元	79152.24元

3 有助于提振市场信心

对于此次5年期以上LPR的超预期下调，仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部主管庞溥在接受证券时报采访时表示，既可以降低购房者按揭成本和月供，推动银行积极放贷满足居民合理购房需求，又能促进开发商回款，助力确保房屋交付，逐步扭转信贷和地产的复杂形势、扭转市场对经济和地产的预期，楼市的筑底复苏可期。

本地房产界人士也普遍认为，房贷利率降至历史最低位，有助于提振市场信心、激发购房需求入市、促进楼市成交；“降息”的实际效果，可能会在接下来的一段时间里逐步显现。

而在当前较疲弱的市场形势下，除了“降息”，业界还希望有更多的楼市松绑政策能够施行。

中原地产首席分析师张大伟在接受证券时报采访时就呼吁，目前稳楼市政策力度应该继续升级。当下楼市面临的问题更多是对经济的预期问题，还需要出台更多更积极的稳楼市政策，只有真正降低了购房者的成本，市场才有望稳定。

记者 施文