



备受关注的10月贷款市场报价利率(即LPR)已正式出炉。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2024年10月21日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.1%,5年期以上LPR为3.6%。两个品种报价均较前值下调25个基点(BP)。

作为贷款利率定价的“锚”,LPR决定着金融机构贷款利率的水平和走向。LPR的调整,并非“远在天边”的事,而是与经营主体、百姓生活息息相关。相关业内人士对此表示,本次LPR下降后,叠加即将于本月25日起批量调整落地的存量房贷利率的利好,居民房贷利息的支出将明显减少。



LPR“双降” 购房负担再减轻 来算算你的房贷能省多少钱

什么是LPR?

贷款市场报价利率即LPR,由中国人民银行于2019年8月底改革完善,并授权全国银行间同业拆借中心每月20日(如遇节假日则顺延至下一个工作日)公布,银行可参考LPR进行

贷款利率定价。

LPR由20家代表性商业银行参考市场资金成本和供求关系,根据自身最优客户贷款利率报价,由全国银行间同业拆借中心计算并发布,分为1年期和5年期以上两个品种。

期以上两个品种。

LPR的调整直接影响贷款利率,降低LPR意味着贷款利率下降,房贷、企业的贷款利率都会跟随LPR下调,这有助于刺激投资和消费,促进经济增长。

非LPR浮动利率,客户需提交转换申请

值得关注的是,当下,郑州各家商业银行正在有序推进存量房贷利率批量调整工作。记者从郑州多家银行了解到,对于符合利率调整条件的客户,10月25日

将自动下调。对于非LPR浮动利率定价(如固定利率)且满足此次利率调整条件的客户,需要根据各家银行的要求,提前提交LPR转换申请。

房贷利率降幅可能超过1个百分点

这已是LPR在今年的第三次调整。今年2月份,5年期以上LPR下调25个基点;7月份,两个期限品种双双下调10个基点。今年以来,1年期LPR已累计下调35个基点,5年期以上LPR已累计下调60

个基点,对新老房贷都是利好。

对即将贷款买房的人来说,利息成本更低。对存量房贷借款人来说,今年以来LPR下降的0.6个百分点,加上各商业银行10月25日统一

批量调整的存量房贷利率平均约下降0.5个百分点,今年房贷利率降幅可能超过1个百分点。大多数贷款购房者负担得以减轻,有助于提高居民整体的消费意愿和消费能力。

房贷为浮动利率且利率高于LPR-30BP 利率将下降0.3%

“房贷利率能降到多少?”针对市民疑问,有银行工作人员举例表示,如果你的房贷为浮动利率定价、当前利率高于LPR-30BP,你的房贷利率将调整为LPR-30BP。也就是说,假如你在某二线城市的住房,房贷利率为LPR不加点,即3.85%,调整后房贷利率为LPR-30BP,假设5年

期以上LPR保持3.85%不变,重定价后利率为3.55%(=3.85%-0.3%),比调整前下降30BP,即0.3%。以贷款金额100万元、30年期、等额本息的房贷为例,调整前每月还款约为4688元,调整后每月还款约为4518元,每月可节省利息支出约170元,总共节省利息约6.1万元。

稳定房地产市场具有积极意义

据了解,LPR的下行一方面可引导金融机构继续降低经营主体的融资成本,减轻企业和居民负担,激发融资需求,增

强信贷总量增长的稳定性;另一方面,有助于稳定企业和居民的信心和预期。特别是5年期以上LPR的大幅下降,将有

利于降低购房者成本,与支持房地产企业融资等措施形成组合拳,对于稳定房地产市场具有积极意义。

LPR下调25个基点,100万元贷款可节省4.89万元

就郑州而言,此前,郑州新房主流银行商贷利率最低为3.25%,也就是LPR-60BP。

随着LPR更新,郑州首套房贷利率有望进入3.0%

时代。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,此次下调对于后续购房方面的影响较大,其将继续降低购房方面的成本和月供压

力。参考最新调整的LPR,3%的房贷利率水平,按照100万元贷款本金,等额本息30年来计算,与3.25%利率对比,全部利息大约可节省4.89万元。

利率下降“两步走”兑现

值得提醒的是,因房贷定价规则是在重定价日按照最新LPR确定新的重定价周期的利率水平,存量房贷利率下降一般需要分步兑现。

例如,郑州某存量房贷借款人,重定价日为每年4月1日,目前其房贷利率为4%(2024年4月1日的LPR3.95%+5BP),则其房贷利率下调可分两步。

第一步,10月25日,商业银行批量将房贷利率从“加点”统一变成“-30BP”,该借款人房贷利率可调整为3.65%(LPR3.95%-30BP);第二步,到2025年4月1日重定价日,房贷利率按照最新一期LPR重新计算,若2025年3月份公布的5年期以上LPR仍为3.6%,则该借款人房贷利率会调整为3.3%(LPR3.6%-30BP)。

记者 安欣欣 苏立萌

