

LPR“双降” 广州买房月供下调 总价千万住宅30年房贷可省23.5万元

5年期以上LPR迎来年内第三次调整。近日,央行公布最新一期的贷款市场报价利率(LPR),1年期LPR下降5BP为3.65%,5年期以上LPR下降15BP为4.3%。有业内人士认为,对此次降息并不意外,但幅度略超出预期。5年期LPR的变化将直观体现在购房者的月供上,而结合8月上半月广州11区的套均价计算,各区平均首套月供下调幅度为86-653元,30年合计节约约3.1万元-23.5万元。

■新快报记者 何璐诗



■VCG供图

广州11区平均首套 月供下调86-653元

8月22日,央行公布最新一期的贷款市场报价利率(LPR),1年期LPR为3.65%,5年期以上LPR为4.3%,以上LPR在下次发布LPR之前有效。此次不对称降息,相较上一期,1年期降了5BP,5年期则降了15BP。今年1月份至今,5年期LPR共计降息两次,总降幅已达35BP。

从广州各大银行的最新加点情况来看,目前广州不少银行实行首套不加点,以最低按照4.3%执行。据克而瑞广佛监测,目前广州各大行首套执行利率在4.30%-4.50%之间,其中工商银行、农业银行、平安银行、广发银行等银行执行首套不加点;二套执行利率普遍加点60BP,执行利率为4.90%。在这个执行利率基础上,部分银行会根据不同的楼盘、首付的比例以及贷款人的资质来调整相应的贷款利率。

5年期LPR15BP的下调,到底对购房者的月供有多大影响?若按本次15BP下调幅度计算,200万元房贷金额、30年等额本息的方式,月供约可减少177元。

而对广州各区的购房者而言,由于套均价的差异,各区平均月供金额跨度较大,11区平均首套月供下调幅度为86-653元。克而瑞广佛数据显示,2022年8月前半月,广州11区套均价为139万元-1054万元/套。以套均价在11区居首位的海珠区为例,成交均价为80818元/㎡,套均价达1054万元/套。除去三成首付,以737.8万元按照最新4.3%的5年期LPR贷款30年,等额本息的前提下,月供约为36511元,相较此前4.45%的LPR报价,节省大约653元/月。30年来算,一共则可节省23.5万元。

而从11区中套均价较低的从化来看,139万元/套的套均价,则节省86元/月,30年共省约3.1万元。以此下调幅度计算,套均价180万元/套的增城,30年共省约4万元;套均价403万元/套的黄埔,30年共省近9万元。

降息幅度略超预期,对刚改需求有较大促进作用

虽然本次5年期LPR降息早在市场预期之中,不过15BP的降幅还是超出不少业内人士的预期。易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉记者,“此前MLF降息,使得大家对于此次降息动作不会意外,但15BP略超预期,充分说明进一步降低中长期资金成本的导向和迫切性。”

“已购房群体,明年元旦后也跟着下降15BP”

LPR一年三降,随着房贷利率的下调,除了对准购房者带来利好,业内人士认为,对于一些打算选择“提前还贷”的购房者来说,也带来了一定的决策影响。

严跃进分析指,“对于过去几年购房的群体,有部分认为房贷利率太高了,还贷压力大,所以想提前还贷。但实际上,到了明年元旦,此类购房者也可以享受利息下降的优惠。今年两次下降15个基点,即总共30个基点。单

从广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉同样表示,此次5年期下调15BP,超出了市场预期。“此次降息对刚性需求和改善型需求及换房需求,都有比较大的促进作用。但5年期LPR的下降,不仅仅是为了刺激居民买房,也是为了鼓励实体企业增加中长期贷款的举措,从而扩张未来的投资。”李宇嘉

纯从这个角度看,明年此类购房者100万元贷款,月供至少可以减少200元。换句话说,购房者也可以享受今年多次降息带来的利好,没有必要提前还贷。”

而对于今年购房的群体,严跃进认为此类群体同样已享受到了降息带来的利好。“这次8月22日的利息下降,此类购房者房贷其实也属于存量房贷,若是贷款还没有批,那也可以搭上此次降息快车而享受优惠。若已经开始还贷,

进一步指出,“房地产从土地到房产,从开发商到居民,再延伸到上下游,近段时间出现了信贷紧缩,并通过行业关联,导致全社会信用收缩,产生了流动性陷阱、资产负债表收缩的问题。需要通过降息,降低消费成本,降低住房按揭的月供数量,从而通过地产消费的稳定来支持整个社会的消费稳定。”

那就明年元旦后再跟着下降15BP。新购房者也不用懊恼地认为,为什么不早点买,此类购房者也可以享受此类优惠政策。”

针对今年下半年打算购房的群体,严跃进提醒道,“此类购房者在获得低利率房贷的时候,适当问一下最低利率是否有条件、放款速度如何、合作的楼盘情况如何。这类购房者可积极抓住‘降房价、降首付、降利息’的购房时机。”

市场热度回升缓慢,预计将有更多政策激发信心

除了房贷利率下降,不少业内人士认为,当前楼市预计将迎来更多的刺激政策。8月24日,国务院常务会议部署19项稳经济接续政策措施,其中提到“允许地方‘一城一策’运用信贷等政策,合理支持刚性和改善性住房需求。”

在李宇嘉看来,短期内市场需要做的,就是夯实5月份以来地产销售稳定的局面,让7月以来楼市再次下行的局面扭转。“要想稳住地产消费,还需要在居民收入端下功夫。如收入不稳甚至下行,即便降息能省下几百元,多至一千元的月供,也难以真正提升大家的购房积极性。从城镇化、新市民、年轻人这个楼市的需求主力看,要加大对中低收入群、外来务工人员、失业人员、育龄人群等,在消费券、一次性生活补助、专项补贴(比如生育)等方面发放的力度,积极的财政政策在此有很大空间。”

房地产市场研究专家邓浩志指出,

“稳定楼市或有新举措,新进展除了LPR下调之外,目前住建部、财政部、人民银行等,也计划通过政策性银行提供专项贷款,支持已售、逾期、难交付的住宅项目继续建设。另外,可能由国家担保房企发债集资,实现保交楼、保销售、保信用‘三箭齐发’”,邓浩志指出,措施体现了中央化解楼盘停工风险,保交房的决心,将有助加快纾解房企资金压力。

在广州世联研究院副院长崔登科看来,“目前这几次降息,依然不太足以激发市场信心。从上门和成交数据来看,目前市场热度是非常缓慢地回升,项目走量依然困难。”崔登科进一步表示,“即使是此前中心区大热的高端楼盘,现在也缩量明显。个别天河改善产品,蓄客时间也长,价格相对合理,所以去化还可以。”

对于后市,崔登科预期今年会‘价稳量缩’,成交量下滑会比较明显。“虽

然目前购房信心恢复依然不太理想,根据市场周期判断,明年会有以价换量的趋势,成交量将会有一定上升。”邓浩志则认为,“房价目前调整基本到位,从全局看,难有继续大幅调整的可能。但目前楼市库存仍然较大,房价今年至明年初,都难有上涨可能。”邓浩志对后市也比较乐观,“预计9月开始市场成交量会有明显回升。一是基于金九银十的传统档期,二是基于政策开始显现效果,四季度楼市成交量或会同比回升。”



扫码了解广州楼市最新动态