

# 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年合计节省约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在下一次发布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，200万元房贷款金额、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/m<sup>2</sup>，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降息早在市场预测之中，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略超出预期，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

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借，从而扩张未来的投资。”李宇嘉

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。”

## 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，要加大对中低收入人群、外来务工人群、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，

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，

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，为什么不迟点买，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。”

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前沿动态