

澎湃新闻记者 计思敏

在降低首付、放开限购限售的同时，多地落实差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，多地首套房贷利率下调至4.25%。

据澎湃新闻不完全统计，继5月20日5年期以上贷款市场报价利率（LPR）超预期下调15个基点后，多地房贷利率也随之下调。截至目前，至少包括新疆、青海西宁、安徽蚌埠、江西九江、江西宜春、江苏苏州、天津、河南郑州、山东青岛、山东济南、内蒙古呼和浩特、河北唐山、江苏南通、广东惠州等地的首套房贷利率降至4.25%。

诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄指出，5月15日，央行、银保监会发布差别化住房信贷政策，提出首套房贷款利率下限下调20个基点，各地可因城施策，随后时隔5天，5年期LPR下调15个BP至4.45%，叠加此前的政策，也就意味着各地的最低利率可达到4.25%。

地方	政策
新疆	落实差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。
河北唐山	将全市首套房贷利率降至 4.25%，二套房贷利率降至 5.05%，减轻居民购房还贷压力。
青海西宁	首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。
安徽蚌埠	贷款利率最低降至相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。
江西九江	对首套住宅商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限市场报价利率减 20 个基点。
江西宜春	对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。
江苏苏州	为保持房地产市场健康平稳发展，目前苏州首套房贷款利率按照最低 4.25% 执行，满足购房者的合理信贷需求。
天津	中国银行、农业银行、建设银行等下调首套房贷款利率，由之前的最低 4.4% 降至了最低 4.25%。
河南郑州	部分银行新发放的首套房贷利率最低可以做到 4.25%。
山东青岛	部分银行首套房房贷利率可做到 4.25%，二套房房贷利率可做到 5.05%。
山东济南	目前济南市个人住房贷款利率最低可达首套房 4.25%，二套房 5.05%。
呼和浩特	首套住房贷款利率加点下限执行贷款市场报价利率（LPR）减 20 基点，调整后利率水平已降至 4.25%。
江苏南通	居民家庭购买普通住房商业贷款利率下限执行全国最低标准，首套住房商业贷款利率下限执行贷款市场报价利率（LPR）减 20 个基点，二套房商业贷款利率下限执行现行最低标准。
广东惠州	至少有 13 家跟进执行首套房利率下限的基础上，将首套房贷利率相应下调至 4.25%。

以惠州

为例，惠州市房地产业协会消息显示，据不完全统计，截至5月底，惠州33家各大分行中，已有工行、建行、中行、农行、交行、广发、邮储、平安、招商、广大、华夏、龙门农商、浦发等至少13家银行的首套房贷利率降至4.25%。

而在去年5月，惠州首套、二套房贷利率分别为6.5%、7.0%。

《惠州日报》显示，从去年年底开始，惠州房贷利率开始下降。今年1月底下调至5.2%、5.35%。到5月初，首套最低执行5.0%-5.2%，二套最低执5.3%-5.4%。随后，央行又下调房贷利率，惠州首套、二套最低降至4.8%、5.2%。一年来持续降低利率，大大降低了置业者的购房成本。

济南市住建局消息显示，继5月15日央行针对首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减20个基点之后，5月20日5年期以上LPR调整为4.45%。目前济南市个人住房贷款利率最低可达首套房4.25%，二套房5.05%，该调整是对支持刚性和改善性住房需求的重大利好，减轻了购房者还款压力。

从全国范围内来讲，在利率调整前，首套个人住房LPR此前最低为4.6%，利率调整后，首套房贷款利率最低降至4.25%。以100万元贷款金额、30年期等额本息还款的按揭贷款为例，在利率调整前，首套个人住房LPR为4.6%，此时月供额为5126.44元。利率调整后，首套房贷款利率最低4.25%，此时月供额为4919.4元。以此计算，月供额减少了约207元，贷款总利息减少约7.45万元。

“首套房房贷利率已低至4.25%，已经是近十年来的利率水平低点，可以看出中央从金融层面拉动居民购房信心的力度明显增强。”58安居客房产研究院分院院长张波说。

陈霄认为，整体来看，首套房贷款利率下调，可以减轻购房者的还款压力，一定程度上有利于缓解观望情绪，提升购房意愿，虽然短期内政策效应可能尚不显著，但是长期来看，预计后续市场修复进程将会加速，尤其是下半年市场有望加速回升。

此外，上海易居房地产研究院总监严跃进指出，各地对于一手房和二手房、首套房和二套房、小户型和大户型、限购区和非限购区、普通家庭和多孩家庭、普通市民和新市民等都会形成不同的利率政策。即便是相同的条件，不同银行甚至不同银行网点也会有不同的贷款利率区别，这都是需要注意的地方。当然房贷利率的政策，有时候也会因为房地产其他政策的变动而变动。

比如说，有些城市为了鼓励改善型购房

需求，会有明确规定，即偿还了首套房的房贷，那么就可以不执行“认房又认贷”，而改为执行“认贷不认房”。此时若是认购第二套房的时候，就可以享受首套房的政策，即可享受到首套房的极低利率。换言之，低利率也会因各地的购房政策调整而调整。对于这种差异，需要购房者自己结合实际来甄别。

责任编辑：刘秀浩 图片编辑：胡梦琦

校对：刘威