

今日5年期以上贷款市场报价利率

(LPR) 下调15BP至4.30%，为年内第三次下调。上海地区银行人士对记者表示，新发放按揭贷款利率即日起将按照新的LPR进行定价，首套房、二套房降至4.65%、5.35%，此前为4.8%、5.5%。

目前，上海地区的房贷利率仍在5年期以上LPR加点形成，首套房、二套房的加点幅度普遍为35BP、105BP.另值得注

意的是，南京、苏州

多个地区按照差别化住房信贷政策，

将首套房利率在LPR新报价基础之上再降20BP至4.1%的下限值。

业内人士表示，房贷利率的再次下降意味着购房成本进一步减少，再加之多地首付比例下调等利好政策相继出台，有望推动合理性购房需求释放。预计后续在信贷宽松的支持下，市场恢复进程将加快。

上海首套房利率可降至4.65% 另有多地开启4.1%时代

财联社记者了解到，多地银行的按揭贷款利率将按照上述最新5年期以上LPR定价执行。

“此前上海地区房贷利率为首套4.8%、二套5.5%，在本月LPR报价发布后，将同步下调15个基点，即首套房4.65%、二套房5.35%。”上海地区某股份制银行按揭贷款经理称。

另据上海某国有大行信贷人士介绍，其所在分行也将执行跟随5年期以上LPR调整后的新利率，首套房、二套房贷款利率

降至4.65%、5.35%。“作为定价基准，LPR下调将惠及新发放按揭贷款，而对于存量贷款合同而言，需要到重定价日再执行最新一个月的LPR，一般为贷款发放日或者统一设定为1月1日。”他进一步称。

此前，监管部门发布差别化住房信贷政策，即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LPR减20BP.财联社记者了解到，部分地区依据上述政策，将首套房利率在LPR新报价基础之上再降20BP至4.1%的政策下限值。

苏州某股份

行按揭贷款经理表示，本周将按照新LPR执行定价，首套房贷款利率由此前的4.25%降至4.1%。与此同时，南京地区也步入了“4.1%”房贷利率时代，当地一位房产中介人士表示，首套房贷款利率最低可至4.1%，但二套房利率仍采取的是LPR加

点定价，普遍在新报价的基础上加60BP至4.9%。

LPR下调可降低存量利率后续房贷仍有利率调整空间

在业内人士看来，作为房贷利率定价基准的5年期以上LPR年内经历了三次下调，累计幅度35BP，叠加央行发布的差别化住房信贷政策，将对提振市场信心、推动楼市回温发挥着重要作用。

植信投资研究院高级研究员王运金表示，当前房地产市场恢复节奏仍较慢，此前相关事件影响着房屋销售与居民购房信心，政策层面需要推动银行下调房贷利率以刺激购房需求，因此5年期LPR下调幅度需要更大力度。

“LPR调降也有助于降低存量房贷利率，延缓居民降杠杆节奏，并在房贷利息节约下提升消费预期，助力消费回升。” 民生银行

首席经济学家温彬

分析称，在存量房贷利率较高、房贷

和商业贷利率倒挂

、资产收益率和负债成本率缺口不断扩大等因素影响下，今年居民提前偿还房贷的意愿较强，LPR下行可延缓居民降杠杆

的节奏；且从明年1月1日开始，LPR的下调效应将体现在居民的月供中，利息节约

、可支配收入增加有望提振居民的消费预期。

诸葛找房数据研究中心高级分析师

陈霄认为，在当前观望情绪尚浓，市场信心亟需提振的背景下，此次5年期以上LPR下调力度更甚体现出对房地产市场的政策倾斜力度。这可有效降低购房成本，提升购房者入市积极性。后续各地房贷利率下调的空间也将有所扩大，助力房地产销售复苏。

“5年期以上LPR报价再度大幅下调15BP，有助于缩窄与往年房贷执行利率的差距，房贷利率也需要进一步降低向历史低点靠拢。” 温彬进一步表示，参照历史最低水平，2008年底首套房贷款利率达到4.158%（ $5.94\% \times 0.7$ ），个人住房贷款加权平均利率4.34%，而当前两项指标分别为4.25%、4.62%，因此仍有10BP、28BP的调降空间。

本文源自财联社