

钱江晚报·小时新闻记者 蒋敏华

刚刚，央行

发布最新LPR数据，与房贷利率息息相关的5年期以上LPR下调15个基点，也就是由之前的4.45%降至4.3%。

这是今年以来5年期以上LPR第三次下调，前两次分别发生在1月20日和5月20日，三次累计下调35个基点。

5年期以上LPR下调，无论是新客户还是老客户，都会直接获益。因为从2019年起，房贷利率不再与基准利率挂钩，而是锚定5年期以上LPR。

目前大多数房贷合同约定利率一年一调，锚定5年期以上LPR上下浮动。简单来说，LPR今年已累计下调35个基点，如果接下来几个月不作调整，那么到了明年1月，老客户享受的房贷利率就要比今年低35个基点，也就是0.35个百分点。

如果你是去年办的房贷，假设利率6%，由于去年5年期以上LPR未调整，那么今年你的房贷利率

仍为6%，到了明年就会降

至5.65%。以300万元30年期等额本息

商贷为例，月供可少还669元，30年利息总额可少还24万元。

如果你是即将买房的新客户，由于LPR一降再降，再加上房贷市场的急剧变化，享受到的实际利率比去年要低很多。

CFP供图

今年5月，央行下调了首套房利率下限，允许房贷利率可在同期LPR的基础上最高下调20个基点。也就是说，按照这一规定，新客户的首套房贷最低可申请到4.2%。不过，此前5年期LPR为4.45%的时候，杭州首套房贷利率最低4.45%，也就是跟LPR一致。那么接下来，杭州首套房贷利率大概率会降到4.3%。

至于二套房贷利率，目前主流银行普遍在5.1%，预计接下来可以降到4.95%左右。不过，根据以往的惯例，银行跟上还需要等上几天时间。

值得一提的是，如果你的房贷合同在前几天已走完审批流程，哪怕还没有放款，那么很遗憾，一般情况下不能享受下调后的房贷利率。此外，公积金利率也跟此次LPR调整无关。

此外，还可以再来看一组数字对比。去年年中，杭州首套房贷利率曾一度飙至6.3%，若接下来杭州首套房贷利率降至4.3%的话，利率差距巨大。以300万元30年期等额本息商贷为例，前者每月还款18569元，后者每月还款14846元，每月少还3723元，利息总额相差134万元。

房贷利率不断下调，显然有助于楼市回暖。

本文为钱江晚报原创作品，未经许可，禁止转载、复制、摘编、改写及进行网络传播等一切作品版权使用行为，否则本报将循司法途径追究侵权人的法律责任。