



楼市聚焦

# 1年期LPR下调至3.8% 你的房贷影响几何？

备受关注的2021年最后一次LPR报价终于出炉。根据央行发布的信息，1年期LPR调整为3.8%，而前值为3.85%。

据了解，这也是2020年4月以来，1年期LPR首次出现变动。对于购房者来说，LPR的变动，关系着月供的变化。

那么，此次LPR的调整，对于晋江购房者的月供有什么影响呢？



## 变化 ▸ 1年期LPR下调5个基点

2021年的最后一次LPR报价，迎来了年内的第一次变动。

根据央行披露的数据，12月20日1年期LPR为3.8%，而前值为3.85%，相较前值下调5个基点；5年期以上LPR为4.65%，与上个月持平。

据了解，这也是2020年4月

以来，1年期LPR首次出现变动，此前已经连续19个月保持不变。而对于本月LPR下降，业内更是已有预期。央行在12月15日落地实施了年内第二次全面降准，两次降准共计释放资金2.2万亿元。

银行业内人士介绍，LPR由

全国银行间同业拆借中心计算得出，为银行贷款提供定价参考。目前，LPR包括1年期和5年期以上两个品种。参加报价的有18家银行，每月20日，各报价银行向全国银行间同业拆借中心提交报价，去掉最高和最低报价后算术平均，并最终计算得出LPR。

## 房贷 ▸ 明年月供影响不大

据了解，5年期以上LPR报价，是普通房贷利率的锚定坐标。此次报价5年期以上LPR依旧维持在4.65%，与上个月持平。这意味着房贷族新年的还款利率并没有迎来变化。

“从网上看到这个消息，以为利率下调了，明年月供能减轻。”市民李小姐说，不过，后来她咨询

了贷款银行，才被告知5年期以上LPR没有变动，月供也和今年差不多。

“购房者的房贷利率一般由‘LPR+浮动基点’构成。”晋江一家股份制银行信贷负责人表示，LPR报价不变，并不意味着终端市场的房贷利率报价不会变。“最近一段时间，晋江一些中小

银行就率先调降了浮动基点。”这位负责人介绍，调降浮动基点，对于已经在还房贷的购房者来说没有影响。因为浮动基点在此前申请贷款时就确定好了，这个基点在房贷合同期内固定不变。不过，对于将要购房的人来说，浮动基点的下降意味着房贷的利息成本会降低。

## 观点 ▸ LPR报价或有小幅下调空间

国家统计局公布数据显示，1月至11月，全国房地产开发投资137314亿元，同比增长6.0%；比2019年1月至11月增长13.2%，两年平均增长6.4%。

业内人士表示，对于房地产行业，由于5年期以上贷款利率没有改变，房贷利率将继续保持高压。这可以进一步推动房地产企业降杠杆，也可以推动银行优化信贷结构，减少房地产信贷的结构性比重。

“5年期LPR报价保持不变，主要源于当前‘房住不炒’的房地产调控基调未发生改变，而监管层正在着手推进房企融资环境回暖、居民房贷发放加快等措施。若未来房地产市场继续承压，不排除在后续LPR报价下调过程中5年期LPR报价与1年期LPR报价同时下调的可能。”业内人士表示。

记者了解到，10月以来，高层

不断发声，需求端对首套房、改善性住房的按揭需求重点支持，供给端则合理发放房地产开发贷、并购贷，支持房地产企业合理正常融资。

某地产研究院发布的重点城市主流房贷利率数据显示，12月全国103个城市主流首套房贷利率为5.64%，二套利率为5.91%，均较11月回落5个基点；四季度以来，首套、二套房贷利率较9月高点累计分别回调10个、8个基点。在103个重点城市中，12月有近40%的城市房贷利率环比下降，超过80%的城市放款周期缩短。

“基于2022年稳增长政策将适度靠前发力的预期，明年上半年降准将会延续，也不排除小幅下调MLF利率的可能。这样来看，2022年上半年LPR报价还有小幅下调的空间。”也有业界人士认为。

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房，对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问，本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期，我们精选一个话题，邀请业内人士与您分享，让您少走弯路，买到满意的房子。

# 买房贷款 如何选择银行？

买房对大多数人来说都是一笔不小的开支。因此，大多数人都会选择贷款购房。那么，在贷款时该怎么选择银行，才能获得最大幅度的利率优惠？



## 看贷款利率折扣

一般来说，在商业住房贷款方面，开发商跟多家银行合作。购房者申请房贷，首先要看银行的贷款利率折扣，各个银行在实际操作中，会根据房贷市场大环境设定利率折扣，

这样就会出现最低利率和最高利率。

对购房者来说，利率低意味着房贷利息就少了，月供压力就减轻了。因此，利率低是选银行时首先要考虑的因素。

## 看贷款优惠门槛

一般情况下，银行对于想要获得优惠利率的客户，都有一定的门槛，不是所有人都能享受到利率优惠的。因此，购房者在选择银行时就要看贷款门槛高低，这其中就包括获得利率折扣的门槛。

据了解，如果要申请优惠利率，有的银行会要求申请贷款的购房人在该银行有账户且存款达

到多少额度以上，或者要求贷款的房子总额，而贷款部分达到多少额度以上。

另外，如果是申请二手房房贷，银行对二手房房龄要求也有差异，比如有的银行要求申请贷款的二手房房龄最长不能超过20年，有严格的银行要求不能超过15年，也有要求不能超过10年。

## 看还款方式

据了解，目前，房贷还款方式主要有等额本金和等额本息两种。

等额本金：等额本金还款是指每月等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐月递减。即将本金分摊到每个月中，同时付清上一还款日到本次还款日之间的利息。

等额本息：等额本息还款是

指贷款期每月以相等的额度平均偿还贷款本息，即把按揭贷款的本金总额与利息本金总额相加，平均分摊到还款期限的每个月中。

业内人士介绍，一定周期内，等额本金比等额本息还款更能节省利息，但是在申请贷款的时候，能让自己根据自身情况做决定的银行当然值得考虑了。

## 看调息方式

房贷利息直接影响了贷款人的经济压力。除了房贷利率，调息方式也受到众多购房者的关注。

根据中国人民银行此前的公告，将存量浮动利率贷款的定价基准转换为贷款市场报价利率（LPR）。2020年3月1日至8月31日，借款人可与银行平等协商，并决定贷款利率“换锚”为LPR（浮

动利率）还是转为固定利率。

业内人士介绍，从2021年1月1日起，如果选择固定利率，剩余期限内，房贷利率与当前的利率水平保持一致，与LPR利率变化无关；如果选择浮动利率，今后的房贷利率会随着5年期LPR的变化而变化，LPR每月公布一次，或升或降或维持不变。

资讯

## 2022年首拍 晋江池店出让优质地块

本报讯 日前，记者从晋江市自然资源局获悉，2022年1月7日，晋江池店将出一宗优质地块。

该地块编号为P2021—54号，位于池店镇华洲村，土地面积25743平方米，土地用途：商服用地—零售商业用地（商店）、住宅用地—城镇住宅用地（普通住宅），主要规划经济技术指标：1.0<容积率<2.6，10%<建筑密度<22%，绿地率≥35%，起叫价为47500万元。

根据出让公告，该用地采取“限房价，限地价，竞配建”的竞拍方式出让，地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价为14486元/平方米，土地拍卖最高楼面地价设定为10563元/平方米（即对应的最高总价为7.07亿元）。当拍卖中竞买人报价溢价率达到设定的最高值时，不再接受更高报价，对于有意向的多个竞买人，转为竞配建，即竞报无偿移交政府的住宅建筑面积，每次竞报配建面积应不少于100平方米的整数倍，竞报配建面积最多者为竞得人。

据了解，该地块仅毗邻泉安路、晋江机场连接线、池峰路等晋江主干道，交通优势明显，10分钟可达晋江主城区、泉州市区，共享两城配套。通过沈海高速池店出入口直达厦门、漳州，未来区域将形成厦漳泉“1小时交通圈”。此外，地块周边小区林立，万科、中海、中骏、百捷、百信、力高等多家房企已抢先入驻，生活气息浓厚。

## 前11月 晋江商品房屋销售 突破400万平方米

本报讯 日前，晋江市统计局发布信息显示，今年1—11月，晋江实现商品房屋销售面积403.4万平方米，同比增长12.0%。

从房屋类型分，住宅销售面积300.0万平方米、增长7.8%；办公楼销售面积3.4万平方米、下降73.7%；商业营业用房销售面积42.4万平方米、增长18.4%；其他房屋销售面积57.6万平方米、增长73.7%。从销售方式分，期房销售面积375.5万平方米，增长16.4%；现房销售面积27.9万平方米，下降25.8%。

## 央行银保监发文 鼓励银行支持房企 并购优质项目

本报讯 日前，人民银行、银保监会出台《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》（以下简称《通知》），鼓励银行按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，稳妥有序开展并购贷款业务，重点支持优质房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。

在完善融资渠道方面，《通知》提出，要加大债券融资的支持力度，支持优质房地产企业在银行间市场注册发行债务融资工具，募集资金用于重点房地产企业风险处置项目的兼并收购。鼓励银行业金融机构积极为并购企业发行债务融资工具提供服务，提高发行效率。鼓励银行业金融机构投资并购债券、并购票据等债务融资工具。

在提高并购服务效率方面，《通知》要求，加快重点房地产企业项目并购贷款的审批流程，提升全流程服务效率。对于风险可控的项目，可以提前启动尽职调查、信贷审查。配合并购双方推动地方政府优化被收购房地产项目预售资金管理，加快权证办理等支持措施，从而为并购融资营造良好的环境。

此外，近期，人民银行、国资委已组织房地产领域优质民企、国企以及主要商业银行开会，传达鼓励市场主体按照市场化、法治化原则，并购出险和困难的大型房地产企业的优质项目的政策导向。此外，人民银行、银保监会还组织大型银行及股份制银行召开专题会议，推动银行积极稳妥推进并购贷款业务，对于出现风险和困难的大型房企不盲目抽贷、断贷。

## 前11月 福建商品房销售面积 同比增长6.3%

本报讯 日前，福建省统计局发布信息，今年1—11月，我省商品房销售面积同比增长6.3%。

信息显示，今年1—11月，全省房地产开发投资同比增长4.6%，与2019年同期比，两年平均增长5.4%。从构成上看，建安工程投资增长8.0%，土地购置费用下降0.5%。从销售情况看，住宅销售面积增长9.1%，办公楼销售面积下降16.4%，商业营业用房销售面积下降19.0%。

此外，信息还显示，今年1—11月，全省第一产业和第二产业投资保持较快增长。其中，第一产业投资延续较好增长势头，同比增长10.5%，增幅比1—10月提高4.2个百分点；第二产业投资增长8.2%，增幅比1—10月提高1.4个百分点，对全省固定资产投资增长的贡献率为53.3%；第三产业投资增长3.1%，增幅比1—10月回落0.1个百分点。