



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

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。

今年以来，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。

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。”

“购房者们的房贷利率一般由‘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。

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。

“最近一段时间，晋江一些中小

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

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？



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。”

“购房者们的房贷利率一般由‘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

“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。”

“购房者们的房贷利率一般由‘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

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。

指贷款期每月以相等的额度平均偿还贷款本息，