

房贷利率“换锚”，还贷变化不大

贷款80万元，每月多花一碗面的钱

10月8日，我市正式执行个人住房贷款利率新政，对购房者来说，大家担心每个月的月供会多出不少钱，这样的担心其实大可不必，80万元房贷，和之前相比可能每个月最多就是一碗锅盖面钱。据了解，我市房贷利率执行新标准后，个人住房贷款利率为首套住房5.29%左右，二套住房5.45%左右。相比之前分别提升了约0.1%和0.5%。



1 首套房房贷利率 普遍为LPR利率加50个基点

来镇江两年的小陶最近考虑买房，经过几个月看房比较后，他在中意的楼盘缴纳了定金。首付已经准备好，接下来就是签订合同办理贷款。开发商提供了5家合作银行，这意味着他可以从5家银行中选择一家房贷利率相对较低的。

花了两天时间，小陶分别咨询了这5家银行的工作人员，得到了这样的结果，当前个人住房贷款5年期以上LPR利率为4.85%，四家银行首套房利率最低为LPR加上50个基点即5.29%，相当于原来的基准利率上浮11%；一家银行为LPR加上44个基点，

即5.23%，相当于原来的基准利率上浮10%。

“这房贷利率涨得有点快。”四五个月前，小陶除了关注房价外，也不断地向中介咨询房贷利率的情况。五月份前后，数家银行一套房贷款利率为较基准上浮5%，二套房贷款利率为较基准上

浮10%。经过两天的咨询，小陶不再犹豫，赶紧签订购房合同并付完首付。只有完成这些手续，他才可以去那家利率相对较低的银行申请贷款。之所以着急，是因为银行工作人员告知LPR利率每个月公布一次，“今后不知道是否会出现上涨”。

2 二套房房贷利率 部分银行执行LPR利率加100个基点

个人住房贷款利率执行新政后，首套房贷款利率前后变化不大，二套房贷款利率比之前发生出现了小幅上升。准备购买学区房的小刘有着深刻的感受，一直后悔没有在国庆节前成交，现在每个月要多掏5个点的利息。

原来，为了孩子上学，小刘想买一套学区房。国庆节

前，小刘了解到市场中多数银行对于二套房贷款利率普遍在基准利率上浮15%，个别银行如果是优质客户，可以降低至基准利率上浮10%。但是感觉利率有点高的小刘想要考虑考虑。结果国庆节之后，LPR利率新标准执行，多家银行二套房贷款利率基本都是在LPR利率增加100

个基点即5.9%，相当于原来的基准利率上浮20%，少数银行二套房贷款利率为LPR利率增加80个基点左右即5.63%，相当于原来的基准利率上浮15%。

业内人士表示，目前整体形势来看，银行业个人商业住房贷款利率有了明显的上行态势，四季度房贷利率

可能会再次走高。出现这样的现象，并不是10月8日后个人住房贷款利率定价改革的影响。LPR利率仅仅是计算方式的改变，个人申请商业房贷时该是多少利率仍然不会有太大改变。

3 房贷额度趋紧 多家银行现轮候现象

无论是首套房还是二套房，房贷利率都出现了小幅上升，这和房贷利率行政执行有关系吗？

对此，银行业内人士表示，两者之间并没有太大关系，房贷利率之所以出现小幅上升，是因为额度的原因造成的。

一银行相关负责人表示，最近一段时间里，各家银行针对个人商业房贷利率均做了一些调整，房贷利率有了明显的上升。目前多家银行针对一套房贷款利率LPR利率增加44-55个基点，即之前较基准上浮11%-15%；二

套房贷款利率LPR利率新增60到105个基点，即之前较基准上浮15%-20%。如此房贷利率，较国庆前略高一点。“房贷利率上升不是因为新规，而是因为额度紧缺。”一家银行相关负责人表示，“我手上现在还有好几笔排队等号的购房者。”

一直以来，房地产市场有“金九银十”的说法，与此相应的住房贷款额度趋紧，各家银行纷纷控制自己的信贷额度。业内人士坦言，三季度开始不断有申请住房贷款的购房者排队等号的现象，等待一个月属于正常现

象。“我们行现在还有四五千万的个人住房贷款在等待额度。”由于当前房贷额度紧张，银行惜贷现象较为普遍。为控制额度，数家银行将二套房贷款利率调整为LPR利率增加100-105个基点，即之前较基准上浮20%。“首套房放款的时间还可以确定，二套房基本保证不了时间。我手上就有这样的客户，上个月初材料都准备齐全了，到现在贷款还没有拿到。”上述业内人士表示。

崔先生最近想购房，由于自己看上的楼盘是现房销

售，想着买来就可以装修入住。可让他发愁的是，贷款却迟迟下不来。跑了几家银行，几乎都需要排队等待，有的银行让等一两个月，有的银行都无法确定等待的时间。业内人士称，进入四季度房贷会再次趋紧，这样的现象短期内发生变化的可能性较小。虽然部分银行上调了二套房贷款利率，对目前市场有一定的影响，但是影响程度并不大，对于购房者来说每个月需要多支付一碗面钱。更多的购房者更在意能否顺利获得贷款。

(宋娜)

钱

周刊·房贷