

来源：经济参考报

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年8月22日贷款市场报价利率（LPR）：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，分别较上月下行5个基点和15个基点。这是5年期以上LPR继5月20日下降15个基点后，年内第二次以15个基点的较大幅度下降，也是5年期以上LPR利率年内的第三次下调。

5年期以上LPR是房贷利率定价基准。在5年期以上LPR下行推动下，一线城市以及大部分二、三线城市已相继对房贷利率进行调整。业内人士表示，在因城施策用足用好政策工具箱的背景下，预计调控政策将持续加力优化，各地房贷利率仍有进一步下调空间。

### 利率下行降低购房者负担

“这是5年期以上LPR利率年内第三次下调。”中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示，此次非对称降息后，2022年以来，我国5年期以上LPR共计下调35个基点，为2019年房贷利率换锚5年期以上LPR之后下降幅度最大的一年。

今年5月，人民银行、银保监会出台了《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》，提出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贷款市场报价利率减20个基点。按照该规定，本次5年期以上LPR下降至4.3%，首套房贷利率下限将调整为4.1%，二套房贷利率下限降为4.9%。

此次LPR下行后，已有包括北、上、广、深等在内的一线城市以及惠州、南昌、武汉、绍兴、扬州等大部分二、三线城市相继对房贷利率进行调整。

一线城市中，北京最新执行政策无论首套房还是二套房，此前加点不变，这意味着，北京首套房贷款利率为5年期以上LPR+55个基点，即4.85%；二套房贷利率调整为5年期以上LPR+105个基点，即5.35%，北京首套房贷款利率重回“4”时代。

二、三线城市中，惠州方面，建行、广发、招商等银行已下调房贷利率至下限，即首套从4.25%降至4.1%，二套降至4.9%。一位中介人士介绍，目前扬州房贷利率均已降至下限，较年初的5.05%和5.25%分别降低95个基点和35个基点。

房贷利率下降将大幅降低购房者负担。以100万元贷款计算，购房者30年贷款利息将减少17万元；而若与此前高点相比，100万元贷款，利息将减少34万元。

与新购房贷款人不同的是，对于已购房的贷款人来说，存量房贷利率将在每年的贷款重定价日下调。对于大多数房贷重定价日定为每年1月1日的贷款人而言，房贷负

担的减少要在明年才能感受到。

## 银行加大购房信贷支持力度

业内人士认为，在银行所有的信贷品种中，房贷目前仍是银行有动力布局的优质业务品种。

招联金融首席研究员董希淼表示，房贷业务一直是银行比较擅长也比较愿意布局的业务之一，近两年房贷市场竞争有所加剧。“房贷业务的客户多为优质客户，银行通过房贷业务还有可能获取其他更多的业务机会。换句话说，房贷业务的综合收益会比较高。另外，房贷的整体不良率水平也较低。”董希淼说，银行对房贷业务的风险偏好并未明显改变，但对开发商选择会更加审慎，对不同楼盘或将采取不同的利率策略。

从上市银行日前发布的上半年数据也可看出，银行个人住房贷款业务整体风险可控。

邮储银行副行长姚红表示，邮储银行住房按揭贷款抗风险能力良好，在业务结构上具备三个特点：一是刚需占比高，笔均余额小，业务分布广，集中度风险低。截至6月末，新发放首套房贷款占比超过了九成，笔均贷款余额仅40多万元；二是一、二手房均衡发展，贷款结余相当，均保持整体平稳增长；三是区域布局上坚定地跟随国家的区域战略，在长三角、珠三角、环渤海、成渝和长江中游经济带等领域加大投放，同时也积极承接核心城市的外溢需求，加大对于“新市民”、小镇青年等群体的购房信贷支持力度。

招行中报也显示，招行个人住房贷款业务进一步向经济发展较快、房价相对稳定、购房者消费需求旺盛的一、二线城市倾斜。上半年新发放的个人住房贷款额中，一、二线城市占88.44%，同比提升4.22个百分点；个人住房贷款期末余额中，一、二线城市占86.29%，较上年末提升0.25个百分点；个人住房贷款关注余额中，非逾期占比超过八成。同时，期末个人住房贷款加权平均抵押率33.28%，优于上年末1.10个百分点，抵押物充足且稳中向好，个人住房贷款业务整体风险可控。

## 提前还款应慎重考虑

8月24日召开的国务院常务会议指出，允许地方“一城一策”灵活运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求。

展望后市，陈文静说，在因城施策用足用好政策工具箱的背景下，预计调控政策或将持续加力优化，各地房贷利率仍有进一步下行空间。在此背景下，购房者预期和

置业信心有望逐渐回升，后续市场有望企稳，热点一、二线城市或稳步复苏。

值得注意的是，在当下房贷利率持续走低以及投资收益走低的背景下，有部分人考虑提前偿还房贷，减轻未来债务负担。对此，董希淼表示，如果投资收益率高于贷款利率，则可考虑将资金更多用于投资；反之则可考虑部分或全部偿还贷款。当然，还需要为自己生活、养老及日常支出留足资金。就目前情况看，贷款利率有下行的趋势，提前偿还贷款需要慎重考虑。

董希淼还说，从还款方式看，一般来说等额本金这种还款方式一开始还的本金多、利息少，相比来说提前还款会更划算一点，而等额本息这种还款方式开始的时候还的利息多、本金少，如果等额本息还款已经还了一半，其实可以不考虑提前还款。另外，如果是公积金贷款，由于利率显著低于市场上一般贷款的利率，也可不用考虑提前还款。

记者 张莫 梁倩