

“房贷族”开年迎“减负”

房贷利率又降了 还有望继续走低

“一开年就收到了房贷月供减少的好消息，2024是个幸运之年！”1月2日，家住海口的易女士高兴地表示。原来，银行1月1日给她发送短信，其个人贷款利率已经变更为4.2%，较此前，每个月房贷减少了几百元。

同易女士一样，海南不少房贷一族都在新的一年迎来了这份“开年好礼”。南国都市报记者从多家银行了解到，得益于2023年的5年期以上LPR（贷款市场报价利率）从4.3%调降到了4.2%，从2024年1月1日起，大多数存量房贷迎来利率下调，不少购房者的月供可以省下一笔钱。

展望2024年LPR及房贷利率趋势，不少业内人士认为，或仍有进一步下行的空间。
南国都市报 记者 汪慧

房贷为啥降了？

科普：LPR是啥？对房贷有何影响？

易女士告诉记者，她购买了一套总价200万元的二手房，采用混合贷方式，其中商贷部分70万元，期限20年。按照等额本息还款方式，没调整之前商贷部分每个月还款金额是5200多元，调整后还款金额为4900多元，下调幅度还是比较明显。

同一天，海口市民王女士也收到了同样的“惊喜”。王女士在澄迈老城买了一套商业住房，贷款期限30年、贷款总额为40万元，房贷利率下调后，她的月供减少30元左右。“虽说每个月只有几十元，但也算是实实在在的福利了！”王女士说。

记者走访中发现，由于购房者的实际房贷利率不尽相同，且贷款期限也有差异，因此实际减少的月供额度也会有不同，但是很多房贷一族都享受到利率下降带来的月供“减负”。

月供变化是怎么产生的？为什么开年房贷下调了呢？

这得先说说房贷利率是怎么定的。打开房贷合同能看到，大部分人的住房商贷利率以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成，也就是房贷利率=LPR+固定基点。LPR涨，房贷利率就会跟着涨，LPR降，房贷利率也会跟着下降。

所谓LPR，指的是贷款市场报价利率，每个月会公布一次。不过，房贷利率并不是每个月调整一次。房贷利率是每年有一个重定价日，到了这天房贷利率才会变。大部分人的重定价日是每年1月1日。

易女士和王女士在新年伊始就能收到房贷利率下调的好消息，正是得益于LPR的下降。

去年6月20日，5年期以上LPR由4.3%下调至4.2%，此后连续六个月并未变化。这也意味着，如果是在去年6月20日之前办理房贷且贷款重定价日是1月1日的购房者，从2024年1月1日起，房贷利率会降低10BP。

“绝大多数客户的重定价日都是1月1日，所以绝大多数客户也都会在今年1月1日进行调整，无需客户做任何操作。”海口一家银行个贷中心的工作人员告诉记者，对于下调的结果，有些银行会短信通知。如果没有收到短信，客户登录手机银行也可以查看调整的结果。



“提前还贷”划算吗？

建议：看投资收益是否可以覆盖贷款利息

有不少房贷一族还记得，去年9月曾享受过一次大幅度的“减负”。那么，本次调整和去年9月份的调整有什么不同呢？

银行工作人员向记者解读道，“去年9月份的存量首套房贷利率调整，降低的是‘加点’；而本次的调整，降低的是LPR，两次调整幅度明显不同。”

去年9月份的调整，很多客户从5%以上甚至更高的利率“高岗”上，统一调降为4.3%；而本次调整，幅度仅10个基点，也就是从4.3%降为4.2%。不过本次调整与去年9月份的存量首套房贷利率调整不冲突。

易女士就是首套房贷利率大幅下调的受益者。她告诉记者，“在去年9月调整之前，我的房贷利率是‘5’字头，现在再次降低后就仅有4.2%了。”

因为还款降幅的不同，很多购房者关心到底要不要提前还房贷。去年，与“提前还贷”相关的话题曾频频登上热搜。关于提前还款难、预约时间长等问题，还一度引发监管部门关注。

那么，现在“提前还贷潮”情况如何？

记者从部分银行了解到，目前银行已为绝大多数符合条件的存量首套房贷客户下调了贷款利率。存量房贷利率下调后，提前还贷量有所减少。

此前招商银行、农业银行等高层都曾表示，提前还贷量已减少，存量首套房贷利率下调之后，房贷客户的利息负担减少，提前还款的动力确实有所下降。

那么，提前还贷还划算吗？海南多家银行的个贷经理向记者表示，这要看个人情况，比如是否为首套房贷、买房贷款的时间以及是否具备还款能力等。

记者总结了相关观点：如果是首套房的贷款，提前还贷的必要性就不是很大。去年9月对存量房贷的集体下调，针对的是首套房的商业贷款，在经过下调之后，贷款利率至少可以降到4.2%，有的甚至还可以更低。而如果是之前未能享受利率下调的房贷并且利率比较高，LPR下调也就只能下调10个基点，有条件的话，可以考虑提前还贷。

海口市民赵女士告诉记者，其前几年买了一套房屋贷款30年，目前降了利率后为4.79%，“当初加点59，由于我这是二套房，就没有享受到大幅降利率的红利。”记者从银行了解到，赵女士这样的利率水平在海南属于“中等”。是否需要提前还贷，可以找信贷经理好好算一笔账再决定。

总之，对个人来说，判断是否需要提前还贷，最直接的方式是看投资收益是否可以覆盖贷款利息。如果没有收益和安全性较高的投资渠道，资金处于相对的闲置状态，不妨考虑提前还贷，以减轻贷款利息支出；如果有收益比较好的投资渠道，可以考虑将资金更多地用于投资。

算一算账

100万元贷款

每月少还**58.54元**

以贷款100万元、期限30年、等额本息方式还款的个人贷款为例——

此前LPR为4.3%

每月需要还4948.71元

LPR下调至4.2%

每月需要还4890.17元

合计——

月供减少**58.54元**

利息总额从**78.15万元**

降为**76.05万元**，减少**2.05万元**

月供还能降吗？

专家：LPR仍有下降空间

去年12月，LPR报价维持不变，而存款利率则迎来集中调降。去年12月下旬，六大国有银行、招商银行率先调降了各期限存款挂牌利率。随后其余11家股份制银行也集中调降了存款挂牌利率。

不少观点认为，这一轮的下调，实际上是为LPR下调腾出了空间，大概率预计2024年LPR下调幅度在20至30个基点左右。

对此，记者采访了著名经济学家、清华大学经济学研究所博士后研究员李江涛。

“当前银行3年定期存款挂牌利率为1.95%，进入‘1时代’；5年定期存款利率为2%，存款利率下降，目的在于推动企业和居民扩大投资和消费。”李江涛分析称，贷款利率下降一个作用是促进企业降低贷款成本，另一方面是增加个人贷款。

“2024年，LPR预计会继续下调。”李江涛表示，从人民银行和国家金融监管总局的总体要求看，金融要服务实体经济。“服务的方式是既包括对有需求的领域进行金融的扶持，也包括降低相应的费用。”他认为，为了达到金融扶持的目的，LPR总体方向将是下降的。

李江涛表示，综合今年经济工作中求进、以进促稳、先立后破的总基调，预计今年的LPR应该会有一到两次的调整，调整的幅度每次不一定很大，通过引导LPR适度下行，推动融资成本稳中有降，激活生产消费信贷需求。