

在央行

5月15日亲自下场挽救楼市，宣布将首套房的银行贷款利率，在5年期LPR的基础上下调20个基点后，楼市振奋不少。截至5月16日15时收盘，房地产板块平均涨幅2.17%，多只公司个股获得涨停，一跃成为当日热门板块。

不过，值得一提的是，央行给的是下限值，“因城施策”具体落地后会降到多少，每个城市都有自己的考量，昆明的银行有没有开始执行呢？

据云南房网

这两天了解，目前昆明反应最迅速的是中国银行，首套房贷款利率可降至4.4%。其他大多数银行均表示“暂未接到通知”，不过应该很快会跟进。

而首付比例方面，除主城五区外的安宁、嵩明等地，已经在执行二套最低30%的政策。

昆明主城5月银行房贷利率

云南房网共统计了中国、工商、建设、招商、富滇、光大和兴业等7家银行。截至5月16日，首套房利率在4.4%-4.9%之间，首付比例为20-30%之间；二套房利率在5.2%左右，基本与上月持平。部分银行优质客户的放款周期甚至能做到当天放款。

给到最低报价的是中国银行，首套贷款利率最低可到4.4%。不过，个贷经理表示，该政策主要针对新贷款客户，关键要通过合作楼盘和贷款客户的资质来综合评估，“不是所有客户都能做到4.4%的”。资料齐全的情况下，放款周期为1-2周。

报价

较高的反

而是此前降利率潮

中反应较快的股份制银行和地方银行

。其中，招商银行

首套房贷款利率为4.9%；富滇和光大银行首套房贷款利率为4.8%。

昆明过去一年房贷利率波动其实已经趋于平稳

从过去数据来看，此次房贷的下调，无疑历史性低点。对于行业信心的恢复而言有着积极的信号。还有一层重要的意义在于，房贷利率下限的调整，就相当于开了一扇门，让后续市场还有继续下调的空间，释放出很强的积极信号。

但此次房贷利率的下调对于昆明的影响可能没有其他城市那么大。

根据贝壳研究院数据，4月全国103个重点城市主流首套房贷利率为5.17%。如果是从5.17%降至4.

4%，中间差77个基点。如果用

100万元、30年期的等额本息

商业贷款为例子，月供减少额便会达到465元，购房总成本可减少近17万元。

昆明首套房各利率月供和利息总额试算

而昆明呢？如果按照招商银行目前首套房4.9%来算，与4.4%的利率相差50个基点，月供差额为300元/月。如果按大多数昆明银行执行的4.6%利率计算，月供差额实际仅119元/月。就刺激程度上来说，并没有想象中的大。

除了房贷利率，首付比例门槛也是个可以关注的点

当然，此次央行定向下调房贷利率，主要作用其实是传递信号，增加市场信心，能否改变市场预期，就看接下来的一两个月。从地方和中央密集出台房地产刺激政策的形势看，保房地产的态度已经十分明确，如果利率下调后市场供求状况仍旧低迷，几乎可以肯定，还会有更大力度的刺激手段祭出。

接下来，在首套房贷利率已经降到6年来最低、20年来第三低的情况下，首套房的利率进一步下调的可能性已经很小，但公积金和二套房的贷款利率是否跟进却值得关注。

公积金方面，虽然市场盼望公积金贷款也能随之下调，但综合各方面意见，大多数专家认为公积金贷款利率

暂时不会下调，因为即使商业银行执行4.4%的利率，仍旧高于公积金（5年期3.25%），而且利率过低也会影响公积金的正常运营。如果公积金层面要调整，可能也主要是贷款额度方面增加。

二套房贷虽然暂时仍按原来的利率政策执行，即在LPR基础上加60个基点，但如果此次首套房贷利率下调对市场的刺激不明显，二套房的利率大概率也会调整。因为

如果首套房执行4.4%的利率，二套房仍执行5.2%的利率，二者利率差就拉大到80个基点，差距过大，对二套房的合理需求造成过度压制，不利于市场复苏。

从首付比例看，其实融资政策层面在首套房放宽的情况下，二套房也已悄然放松。今年以前，二套房的首付比例都是5成，但根据云南房网最近两天的调查，昆明主城五区的二套房首付比例已经下调为4.5成，五区之外的郊区，比如安宁、嵩明等县市，甚至已下调到3成。

相关阅读：

[房贷利率已降至6年最低，20年来第三低，历史上都发生了什么](#)

[昆明房贷利率最低只要4.9%，大多数银行允许2成首付](#)