

1.房贷利率是怎么算的

这几天相信大家一定被不断新低的LPR刷屏了，网上一群人大喊买房最好时机来了。我相信肯定还有很大一部分人至今还没搞懂房贷利率是怎么算的，甚至很多已经买过房的，还一知半解。为啥同一时间买房，我的利率高，他的利率低，到底最后能差多少钱。那我们今天就来搞明白这个问题。

说起房贷利率，有新旧两个版本，时间分割线是2019年10月。我们今天只说新的房贷利率政策，就是LPR方案，计算公式如下：

房贷利率 = LPR + 基点

首先说LPR，全称是贷款市场利率报价，这个数据是央行经过统计计算得出来的。LPR主要可以分为两种，一种是1年期的LPR，就是贷款一年的利率，这是为数不多的土豪用的，跟我们普通老百姓没啥关系！如果说你有钱，一年能还清房贷，那你当我没说。我

们普通人一般用另一种，就是5年以上的LPR。目前一年期的LPR是3.7%，五年期的LPR是4.45%。这个数据前几天才刚降低，现在又降了。

接着说基点，比如10个基点就是0.1%，50个基点就是0.5%。商业银行根据基准利率、银行的额度、客户的资信和风险情况和你商定的，所以说这个基点就有很大的不同。你资产多，你信用好，银行觉得给你贷款风险低，那就给你相对低的基点。你要是工作不稳定，之前还有逾期什么的，信用资质差，就给你多加基点，因为贷款给你风险太大。我知道有些人前两年贷款的利率高达6.3%，甚至更高的，说明你的基点加的非常多，真的是站在巅峰了。

那你的房贷利率就是LPR加基点，现在应该懂了吧。

2.假如贷款200万，前后差多少钱

如果你是前两年买房的，利率比较高，假设你的利率是6.3%，贷款200万分30年还款，那你每个月需要还大概12400元。

如果你是最近要买房，目前LPR是4.45%，基点可以在最低LPR的基础上再降20个基点，也就是最低可以做到4.25%。但是也不是每个人都能做到最低，我们就算这20个基点不降了，就算我们拿到的是0基点，那我们的房贷利率=4.45%+0，同样贷款200万分30年还，你每个月需要还10000元左右。

看到没有，同样是200万贷款，前后也就相差2年时间，你1个月能少还2400，一年就是28000，30年就是86万。不算不知道，一算差这么多。当然了LPR是会变得，你的基点不会变，这里只是做了一个简单的模型。未来LPR可能会继续降，也可能会回升。

3.如何看待此次降LPR

近几个月中国的房地产疲软，很多房企爆雷，像恒大，融创，应该不是近几个月，而是从去年下半年就开始显现颓势。但房地产至少目前来说，还是中国人民的支柱产业，央妈不能让它倒下，更希望它软着陆，就是房价不暴涨，但是也不能狂跌。所以我们现在就看到了一些列救市策略,连降LPR，各地楼市松

绑，放开限购。

未来房子除了一线，新一线的核心地产，中国大部分地区的房价会逐渐失去投资。上海北京的核心房产未来还有涨的机会，但是一般人炒不起。那怎么办，钱往哪去，肯定是制造业，尤其是高科技制造业。还有一个方向，那就是元宇宙产业，这两年的疫情，更是推动了人类对高度虚拟现实的向往。未来你会看到人们在元宇宙中工作，赚钱，社交，进行各种你想象不到的活动。甚至买房买地也可以，目前最贵的一块虚拟土地，是在虚拟游戏平台Sandbox上以430万美元（约人民币2739万元）售出的，有没有颠覆你的想象？现在几乎所有的巨头科技公司都在布局元宇宙，就像95年的互联网。有些人会说，我连房租都交不起，你跟我搞元宇宙，虚拟地产，还2700万人民币，噢里谢！

好了，今天就说这么多，我是辛大师蟹不肉，我们下回再见！