

## 武汉大部分银行和楼盘已执行首套房4.25%利率

据调查，  
目前武汉  
已经有大部分银行  
和楼盘，首套房可以做到4.25%的利率了，二套房利率5.05%暂时没有明显变化。

7月23日，网友表示光大银行已经执行4.25%利率。

渤海和交投银行已经确定可以执行4.25%。

置业顾问表示，只要没放款的，都可以做到4.25%，看来买房还是要晚一点~

咨询置业顾问截图：

万科光澜道都已经做到4.25%：

农行上周就可以做4.25%了：

现在有前面大量5.8%以上的高利率人顶着。

总体来讲，如果你还没买房的，可以考虑买房了，因为武汉利率已经基本阶段性见底了。如果刚刚买房的，一定要确认首套房利率是不是4.25%，如果还没有做到4.25%，可以等一等，暂缓签约，说不定银行过几天就可以降了。如果是之前已经贷款下来了，那只能暗自神伤了。。。

央行要求最低利率不低于4.25% 武汉首套房利率阶段性见底了

目前的4.25

%计算公式为LPR4.45%

-20个基点，另外根据央行和银保监会

5月15日最新发布的《

关于调整差别化住房信贷政策有

关问题的通知

》，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，即理论上

首套房贷纯商贷最低可低至4.25% ( LPR4.45%-20个基点 )。

很多人有疑问，利率降了，是不是后期还会降？至少按照目前的政策，央行如果不再调整，那么武汉4.25%的首套房利率已经是阶段性低点了，很难再下降了。

### 武汉首套房贷加基点数 ( BP ) 连续下调

- ①首套利率最低4.25% ( LPR下浮20个基点 ) ，目前在武汉已经普遍执行。
- ②二套利率5.05% ( LPR上浮60个基点 ) ，暂时没有变化。
- ③在本地无房，外地有1套住房贷款客户，在武汉限购区购房最低可4成首付 ( 不限购区为最低首付3成 ) ，执行二套房利率5.05% 。
- ④本地买二套房 ( 首套房无贷款 ) ，首付5成起，基本都可以按照首套房利率4.25%执行。

在2022年春节之前，武汉首套房利率普遍还是LPR4.65%+上浮103个基点=5.68%

！武汉首套房利率连续下调，加上LPR的下调，由5.78%降至4.25%，近一年来累计下调了约153个基点。

以100万贷款30年为例，月供已从6235元 ( 6.37% ) 降至4919元 ( 4.25% ) ，下降幅度约21.1%，对买房人更友好！

7月LPR为4.45%暂无变化

## 2022年7月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率 ( LPR ) 公告

中国人民银行

授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年7月20日贷款市场报价利率 ( LPR ) 为：1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%。以上LPR在下一次发布LPR之前有效。

7月LPR与6月持平。

2022年5月的LPR ( 以前称为基准利率 ) 创1991年来新低。

什么是LPR ?

你的贷款利率=LPR ( 可变量 ) + 基点数 ( 不变量 )

### 1、什么是LPR ?

贷款基础利率，又名贷款市场报价利率 ( Loan Prime Rate, LPR ) 是商业银行对其最优质客户执行的贷款利率，其他贷款利率可在此基础上加减点生成。贷款基础利率的集中报价和发布机制是在报价行自主报出本行贷款基础利率的基础上，指定发布人对报价进行算术计算，形成报价行的贷款基础利率报价平均利率并对外予以公布。

2、  
贷款利率=当时的LPR ( 每个月可能随时变换 ) +上浮基点数BP ( 贷款签约后为不变量, 也可能是下浮基点 )。  
假设, 张三放款的时候执行了LPR4.65%, 然后上浮60个基点 ( 即0.6% ), 那么张三放款时候的利率就是5.25%。  
在张三放款  
一年之后, 就可以根据  
最新的LPR计算下一年的贷款利率。  
目前LPR  
变为4.45%, 张三  
下一年的利率就是LPR4.45%+上浮  
60个基点,  
上浮的基点数原则上将伴随张三几十年的房贷不会变化 ( 除非卖房重新贷 )。

3、对于购房者来讲更重要的是, 上浮或下浮的基点数 ( BP ) 越低越好, 目前武汉首套房基点数部分已调整为下浮20个基点,  
基点一般以放款时的银行政策为准, 购房者签约时候的基点数将伴随着整个几十年的房贷, 因此买房时机很重要。