

北京日报客户端 | 记者 潘福达

8月22日上午9时15分，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）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。

和此前LPR报价相比，此次1年期LPR和5年期以上LPR双双下调，分别下调了5个基点和15个基点。此前，5月20日，5年期LPR曾迎来最大降幅，当月5年期LPR下调15个基点，至4.45%；1年期LPR与前一个月报价持平，为3.70%。

2019年8月，央行实行房贷利率的新政策，商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。因此，每月20日（遇到周末则顺延到工作日）公布的最新一期LPR，决定着房贷的基本利率，也直接关系到房贷一族的月供。

对于北京购房人而言，此次LPR下调意味着什么？记者了解到，北京地区银行目前执行的房贷利率为首套房商贷利率加55个基点，二套房商贷加105个基点。此次调整后，北京首套个人住房商贷的利率是4.85%，二套房贷是5.35%。以某市民为首套房贷款100万元、20年计算，采取等额本息方式的话，月还款额约为6516元，较调整前的每月6599元少还了83元。

5月15日，人民银行、银保监会发布的通知明确首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于LPR减20个基点，这意味着，此次调整后，首套房贷利率最低可到4.1%。

不过正在还贷的房贷一族能否享受到降息政策“红包”，还要看当时是否选择LPR的转换。对于已经有房贷在身的人，需把重新定价周期和重定价日考虑在内，在重新定价日前月供不变，大部分银行是从新一年的第1月份开始调整。假设购房者与银行约定的重定价周期为1年，重定价日为每年1月1日，本月5年期LPR下调并不会影响其今年每个月还的房贷数额。

截至目前，本年度LPR已经累计下调过3次，共下调了35个基点。除了1月份下降5个基点，5月和本月都下降了15个基点。如果选择每年1月1日为利率重定价日的话，到明年1月房贷利率至少可以下降0.35个百分点。2023年1月，很多人的房贷将会迎来新一轮调整周期。

不过对于当时放弃转为LPR，而是选择了固定利率，房贷利率就和LPR调整无关，

房贷不会发生变化。

针对三类购房群体的具体情况，易居研究院智库中心研究总监严跃进分析称：

一、过去几年购房的群体。此类群体面临的情况是，他们认为房贷利率太高了，所以想提前还贷。到明年元旦，此类购房者也可以享受利息下降的优惠。换句话说，购房者可稍安勿躁，也可以享受今年多次降息带来的利好，没有必要提前还贷。

二

、今

年购房的

群体。今年购房的

群体已经享受到了降息带来的利好。

此前5月央行降息

，包括房贷利率下限下调政策、各银行下调利率等，一些购房者已经享受到4.25%的低利率。他们的疑问是，这次8月22日的利息下降是否还可以享受。此类购房者房贷其实也属于存量房贷

，若是贷款还没有批，那也可以搭上此次降息“快车”而享受优惠。若已经开始还贷，那就明年元旦后再跟着下降15个基点。这说明，新购房者也不用懊恼地认为为什么不早点买，此类购房者也可以享受此类优惠政策，早买几个月并不影响。

三、今年下半年打算购房的群体。对于此类群体来说，当前买房是受支持和鼓励的，购房金融政策是非常友好宽松的，购房“窗口期”已经开启。房贷利率降而又降，叠加首付比例下调、房企降价优惠等各地推出的楼市新政策，客观上使得买房的性价比进一步增大。在获得低利率房贷的时候，他建议此类购房者可以适当问一下最低利率是否有条件、放款速度如何、合作的楼盘情况如何等，抓住“降房价、降首付、降利息”的最佳时期。