降息啦！中国人民银行
授权全国银行间同业拆借中心周一公
布，8月贷款市场报价利率
（LPR）1年期为3.65%，较上月下调5个基点，5年期以上为4.3%，较上月下降15个基点。这是今年以来LPR第三次下调，前两次分别在1月和5月。

首套房贷最低可至4.1%

此次降息，将进一步降低企业和居民融资成本，提振有效信贷需求，信贷有效需求恢复可期。

本次5年期以上LPR下降至4.3%后，预示着购买普通住宅的首套房房贷利率下限降至4.1%，二套房房贷利率下限为4.9%，达2019年以来新低。

本次五年期LPR下调15BP后，结合央行
5月
15日新
政，居民利息
支出能节省多少钱？按贷款
金额300万元、期限30年、等额本息还款，让我们来算一笔账。

下调前，首套房贷利率按最低4.45%-20BP，每月还款14758.2元。调整后，首套房贷利率按最低4.3%-20BP，每月还款14495.95元，30年总支出利息减少超9.4万元。

现在适合提前还贷吗？

房贷利率达2019年以来新低，也让很多在利率高点入手的购房者心理不平衡，选择提前还贷。在他们看来，手里的闲钱不知该如何投资增值，还不如把利率高点入手的房贷给还了。

家住黄埔区的陈先生就告诉南都·湾财社记者，“手上攒了一笔钱，银行理财收益不高，也没有更好的投资渠道，还不如把剩下的房贷都还掉”。

那么，现在是提前还贷的好时机吗？什么情况适合提前还贷？值得注意的是，房贷也并不是每个人提前还都很划算，提前还贷划算与否，主要与贷款偿还方式、剩余年限和房贷利率有关。

目前房贷主要有两种还款方式，一种是等额本金，是将本金平均分摊到每个月内，

同时付清上一交易日至本次还款日之间的利息。一种是等额本息：是借款人每月按相等的金额偿还贷款本息，其中每月贷款利息按月初剩余贷款本金计算并逐月结清。

业内专家分析认为，当等额本息已还期数超过贷款周期的1/2、等额本金已还期数超过贷款周期的1/3
，该支付的利息都差不多支付完了，再考虑提前还款意义不大。

针对目前出现的“提前还贷潮”，贝壳研究院广州分院院长李茂喆分析认为，“这主要还是受宏观大环境影响，部分人群认为未来可能面临收入降低等情况。所以其想在当下还有一定存款的时候提前还款，未来面临调整的时候生活压力会相应小一些”。

他认为，“对于大多数人来说，提前还款也许并不是一个明智的选择，首先提前还款看上去节省了利息，但其实并没有考虑货币贬值，如果考虑到未来的20、30年物价的上升，货币的贬值，提前还款大概率是不划算的，而且目前确实贷款利率在持续下降”。

知多D

提前还贷要注意两点

不过有几类人是适合提前还款的。

第一类，有钱任性，提前还了还有充足的余粮，确实还不还都无所谓。

第二类，近1-2年房贷利率非常高的人群，比如利率都超过了5%甚至有些可能达到6%的，那可以适当提前还款。但是这么高利率的人基本也就这1-2年的人会多些，早些年甚至基准利率还打折的人，三思而后行。

那么，提前还贷要注意什么问题？

首先，李茂喆建议，“如果考虑提前还款，最应该注意一点就是找银行算下未来要还的资金中，本金和利息的比例关系，如果剩下的还款金额中利息基本已经还得差不多了，本金占绝大多数了，可以再考虑下真的是否还需要提前还。”

其次，要注意违约金。

日前，因8月1日在官网发布的一则《关于个人按揭类贷款、个人线上贷款抵押贷（

消费）提前还款补偿金收费调整的公告》，交通银行“提前还款补偿金收费”话题在社交平台引起热议。不过在舆论风波中，短短一天内就删除了官网公告。

事实上，目前各家银行对提前还房贷是否收取补偿金均有所不同。

广州：

部分银行首套房贷利率不加点

最低按4.3%执行

不是所有城市的首套房贷款利率都按最低房贷利率执行，各地的实际房贷利率在LPR利率基础上的加点政策也不同。

据克而瑞监测，综合广州各大银行的最新加点情况来看，目前广州不少银行实行首套房贷利率不加点，也就是最低按照4.3%执行。

目前广州各大行首套
房贷执行利率在4.30%-4.50%之间，其中工商银行、农业银行、平安银行、
广发银行
等银行执行首套房贷利率不加点；二套房贷执行利率普遍加点60BP，执行利率为4.90%，建设银行加点较高，执行利率为5.05%。

当然，银行还需要根据不同的楼盘、首付的比例，以及贷款人的资质来调整相应的贷款利率。

深圳：

首套房贷利率降至4.6%！

二套已“4”字头

深圳的实际房贷利率是
否也应声而降？南都·湾财社记者咨询中行、建行、工行
等多家主流银行支行个贷经理了解到，8月23日起，深圳地区的各大银行已正式启用最新LPR
。目前深圳大部分银行针对首套房贷利率采用的是LPR+30bp的计算方式，二套房则为LPR+60bp。根据最新LPR为4.3%计算，大部分银行首套利率为4.6%，二套利率为4.9%。

在一线地铺的链家置业顾问也告诉记者，目前最新的首套住房贷款利率已降至4.6%，二套住房贷款利率4.9%，商业用房贷款利率4.9%。他简单算了一笔账，“如果首套房贷款500万，利率下降后每月月供会少450元”。

房贷利率降低了，是否能刺激深圳楼市回暖？接受南都·湾财社记者采访的刚需购房者表示，对自己吸引力并不大，“关键在于首付，这才是‘七寸’。30年房贷省下的十几万相当于买房送车，但是我缺的不是车。”

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也表示，要想稳住地产消费，还需要在居民收入端下功夫。“稳住了居民收入端，才能真正让住房消费和销售稳定，才能实现行业全链条的稳定。”

采写：南都·湾财社记者 王艳玲 孙阳 见习记者 陈镜安