

8月15日，人民银行进行4000亿元1年期MLF操作，利率2.75%（前次为2.85%），进行20亿元7天期公开市场逆回购操作，中标利率为2.00%（此前为2.10%）。

MLF利率调降超出预期，当时就有不少媒体纷纷预测本月LPR也将迎来下调。

果不其然，今天中国人民银行发布了新一轮的LPR报价，将一年期的LPR调整为3.65%，五年期LPR调整为4.3%。

值得一提的是，这已经是今年内LPR的第三次下调了。

从2019年8月LPR正式实行到去年，LPR一年期利率共经过了5次下调，五年期利率则只有3次下调，在2020年5月至2021年11月，LPR还连续20个月维持不变。

但自今年起，LPR持续下调，国内LPR经过多次调整之后，五年期利率已从最初的最高位4.85%降至如今的4.3%。

本次LPR进一步下调，对于还在观望的朋友们，无疑是一个好消息，接下来可以各大售楼部走起了。

因为LPR的下调对成都的影响虽不是立竿见影，但在经历了一定的反应周期后，大多数银行都会逐渐以LPR为基准放款。

关于这一点，我们从往年的经验就可以得出结论——

去年年初到年中，成都多个银行的贷款利率普遍都在6.13%左右，最高位甚至在6.37%，期间LPR维持了20个月的稳定，但从去年年底开始，LPR连续两个月下降，后期陆续有多个银行主动将成都的房贷利率降至了5.3%；

今年年初，在五年期LPR维持在4.6%的基础上，至今年三月份，陆续有购房者反馈在成都买二手房的贷款利率已经做到了4.6%，紧接着，不少新房项目也紧随其后；

5
月
份，
五年期LP
R经历了自实行以来
的最大幅度下调，利率降至4.45%，而
目前根据部分销售和银行口径来看，大部分新房项目都可以做到4.45%的利率了。

关于这个数据，我们统计了目前在售的一些楼盘，都得到了销售的证实。

也就是说，现在成都买房的利率大多都在4.45%左右，这比去年高位普遍6.17%的利率降低了1.72%！

举个例子——

贷款利率为6.3%，贷款100万元，为期30年，月供6105.24元/月，共产生利

息119.79万元；

贷款利率为4.45%，贷款100万元，为期30年，月供5007.61元/月，共产生利息80.27万元。

这样算下来，利息下调后，30年期的100万贷款，月供少了一千多，利息总额少了37万多！

这样算下来，利率下调后产生的总利息，省下了一辆顶配的宝马3系轿车。

图源：懂车帝

之前利率下调到5.6%、5.3%，可能只是对刚需有较大的吸引力，但是经过多次调整，4.45%的超低利率，相信即使是改善“土豪”，也很难拒绝这个价差。

而今天，

LPR利率进一步下调，根据以往的经验，在LPR下调后，未来一段时间内，成都的贷款利率还有望进一步降低。

也明确地提醒目前还在观望的朋友们，休息时间多看看房子，特别是首房首贷的真刚需，可以把买房提上日程了。

虽然房贷利率进一步降低对还没买房的朋友来说是个好消息，但对于之前5.6%甚至6.3%的高利率上车的朋友们，难免会被“酸”到，在后台的留言上，我们也频频收到这些朋友们的抱怨和吐槽。

那么像之前办下来6.17%甚至6.3%的贷款，利率还可以够降低不？

关于这一点，之前我们就已经提到过“[重定价周期](#)”这个概念。

[重定价周期](#)

因为LPR是每个月都有新的报价，所以在贷款时，签订的合同约定了一个“重定价周期”，这个周期一般是一年（在每年的1月1日进行调整），但也可能是三五年。重定价周期约定的时间到了，将以最新的LPR为基础得出新的利率，后面一个周期的利率将照此执行。

不过需要注意的是，之前办理房贷的朋友的利率是在LPR的基础上有一个加点。

那么在重定价周期之后的贷款利率=最新LPR+办理贷款时的加点。

所以想完全和当前新办理的房贷享有一样的利率，其实是不可能的。但能在一定范围内降低贷款利率，也算是个心理安慰。

而从目前LPR定价来看，虽然短期内LPR会以稳为主，但从长期来看是持续走低的，所以，在这段时间内办理了贷款的朋友，在没有额外加点的基础上，建议签订较短的重定价周期，可以在未来根据LPR的变化更加及时地调整贷款利率。

从今年以来全国大环境下都表现出了对楼市的松绑，成都更是频频出台各类鼓励购房的政策，而本次LPR利率进一步下调，无疑是给市场的回暖添了“一把柴”。

从目前的成都楼市来看，政策重重加码的影响已经逐步开始显现。

首先是今年的第二批集中供地，成都土拍市场成绩亮眼。

今年，在全国范围内，不少城市都仍然以流拍和大量底价成交为主，成都本批次供地成交53宗，18宗溢价成交，11宗达最高限价。详细文章可参考：6宗溢价成交！最高清水限价34500元/口，成都今年二批次集中土拍.....

其次就是二手房市场的成交量暴涨。

7月份，成都二手房成交量高达1.7万套，是近10年来，成都二手房成交量最高的一个月，最高日成交甚至突破了1000套。

最后就是新房市场不断有热盘入市。抛开典型的新鸿基悦城、成都万达1号

等热盘不论，近期新房市场陆续有去年一二批次集中供地中供应的一些“双限”地块项目入市，如中国铁建新川樾、华润置地天府幸福里等项目也引发了较大的关注度。

买涨不买跌，不仅是一种心态，更是对市场的未来走向的预判，近期成都的土地和二手房市场上有了回暖表现，也无疑给了大家在此时选择下手的信心。

利好政策不断出台、房贷利率进一步降低、贷款周期不断缩短、新房热盘频频入市.....这一系列信号无疑是在提醒自住的朋友：真的可以好好看看房子了！

如果你已经买了房，欢迎在评论区留下你的房贷利率，供大家参考！