

在前几天，央行官宣MLF

“降息”之后，关于LRP会不会下降的讨论有了答案。

今天，8月22日，据全国银行间同业拆借中心公布的数据：

1年期LPR（贷款市场报价利率）为3.65%，**下调5bp（基点）**；

5年期以上LPR利率为4.3%，**同步下调15bp（基点）**。

来源，中国人民银行官网

相比MLF那种名义上的降息，今天的降息是真正利好重庆和全国购房者的降息。对我们每个月的房贷按揭直接产生重大影响。

---

## 01

### LPR5年期报价下调，买房人房贷可以省多少

直接和我们房贷关联的，是这个5年期以上的LPR利率，大家关注这个就行了。5年期LPR降息15个基点，是今年第三次下调，意味着我们的房贷利率又要降了。

图源网络

具体能省多少？我来打个比方。

假设你有200万房贷，采用的是30年等额本息方式：

- 降息之前，利率为4.25%，月供为9838.8元；

来源：贝壳找房

降息之后，利率为4.1%，月供为9663.97元。

来源：贝壳找房

也就是说，每月月供少还174.83元，总利息少了约6.3万元。

---

## 02

### 重庆房贷利率降了吗？

目前来看，根据贝壳重庆新居住服务中心的数据，房贷利率已经根据公布的政策有最新调整。首套房房贷利率在4.3%的基础上，下浮20个基点，为4.1%。

来源：贝壳交易服务中心

不过，要注意的是，以上为二手房的房贷数据。

---

## 03

### 什么时候能享受这个福利？1年后

房贷利率降了，很多人关心我们多久能够享受到这个福利。

虽然今天LPR真下调，不过已经开始还房贷的买房人，暂时享受不到。因为根据挂钩LPR后房贷新政，房贷利率重定价周期最短1年，最长为房贷合同期。

意思就是说，短期一年内没有任何影响，需要一年后，我们就可以少还按揭了。

同时，还没有和银行签订购房合同的买房人，房贷利率就要以签订当天的最新利率为准。

---

## 04

## 一些建议

此次降息，房贷利率历史阶段大底，对这两类人买房来说，对比去年要节约不少钱，一类是有结婚或者小孩读书有读书需求的纯刚需和改善；另一类就是纯消费品豪宅，最近很多城市豪宅卖得相当好。不过，豪宅这类产品其实是有钱人的消费品，不要用豪宅市场涨跌判断楼市，没有意义。

如果你是买二手房，买房的时候一定要找正规大平台，每一步交易，自己都要多留心，务必做到每个环节不要出错。实在不懂，找一个懂的人陪同。

现在，除了自住，奉劝大家千万不要炒房，尤其是高杠杆炒房。炒房客的资金成本和持有成本非常高，现在房价就算没有跌，或者微跌，哪怕是微涨，都不能炒房赚钱。躺平，才是现阶段最好的选择。

房贷又降了，接下来你会买房吗？欢迎在评论区留言。