

# 存量房贷降息50个基点，能省多少钱

算账：100万元房贷30年可减少利息10万元 分析：多重利好有利于修复市场观望情绪



扫码看视频

9月24日，国务院新闻办公室举行新闻发布会。中国人民银行主要负责人介绍，在房贷方面，将降低存量房贷利率并统一房贷最低首付比例，引导商业银行将存量房贷利率降至新发房贷利率附近，预计平均降幅大约在0.5个百分点左右。预计该政策将惠及全国5000万户家庭、1.5亿人口，平均每年减少家庭利息支出总数为1500亿元左右。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚 通讯员 陈冠羽

## 长沙目前5年期以上贷款利率3.35%—3.55%

市场期待已久的存量房贷降息，终于重磅落地。

中国人民银行主要负责人介绍，在降低存量房贷利率方面，将引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近。同时，统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由当前的25%下调到15%。

此外，将5月份人民银行创设的3000亿元保障性住房再贷款，中央银行资金的支持比例由原来的60%提高到100%，增强对银行和收购主体的市场化激励。原来商业银行放100亿元，人民银行提供60亿元，现在商业银行放100亿元，人民银行提供低成本资金100亿元，加快推动商品房的去库存进程，提升再贷款政策中央行出资比例，有利于提升商业银行

贷款规模，结合央行降息政策，均有望加速推进地方收储进程。

其实，这已经是今年以来央行再次诚意降息了。今年以来，在多次降息后，长沙首套房首付比例15%，5年期以上贷款利率3.35%—3.55%；二套房首付比例25%，贷款利率为3.55%—3.85%。甚至有房产中介表示，目前长沙个人住房首套房贷款利率最低可至2.85%，与省直公积金首套房利率持平，很多银行可以做，但仅限五年期以内。

存量房贷利率的下降，也在一定程度上刺激了楼市。不少房产从业者朋友圈纷纷发布“重大利好，风已来！”“好消息！利好二套改善型购房者们，一下首付直接省了10万元—20万元！”“国庆黄金周要来了，重磅政策已经落地了！”

## 100万元贷款30年每月月供减少约280元

存量房贷利率降幅50个基点、降低二套房首付……多项重磅政策同时推出，对于楼市来说，又将掀起什么波澜？

“当前存量房贷平均利率大约在3.92%左右，而新增的房贷平均房贷利率在3.3%左右，也就是大约存量房贷平均和新增房贷利差在60多个基点。如果再降低50个基点，也就意味着，基本上存量房贷和新增房贷的平均利差只有10—15个基点！这对以前的购房者来说是一个特大利好！”中原地产首席分析师张大伟认为。

张大伟表示，当前存量房贷平均利率大约在3.92%，此次降低50个基点，如以商贷额度100万元、贷款30年还款方式计算，每月月供减少大约280元，30年可以减少利息支出共10万元，“而至于二套房首付降低的影响，当下市场这个政策主要影响在一线城市，从全国看，大部分城市首套房二套房的

分界线已经越来越淡化，只有一线城市二套房首付依然明显超过首套房。”

“降低存量房贷利率有利于防止大规模提前还贷，稳定市场，重塑信心。统一首套房和二套房房贷最低首付比例，同时首付比例降至15%，可有效地减轻购房人负担，持续稳定新房销售市场，促进房地产市场稳中向好高质量发展。”克而瑞湖南区域相关负责人指出。

中国指数研究院指出，整体来看，本次央行释放多个重磅利好，对宏观经济和房地产市场均将产生积极影响，降准、降息通过释放资金流动性、降低资金成本来提振经济，经济预期好转有望修复居民收入预期，降低存量房贷利率也将进一步稳定购房者置业预期，修复市场观望情绪。另外，央行本次亦扩大了保障性住房再贷款央行资金支持比例，有助于提升商业银行信贷规模，对于地方收储将产生一定积极带动。

## 相关链接

## A股沸腾！沪指创4年多来最大单日涨幅



扫码看视频

三湘都市报9月24日讯 降准、降息、降存量房贷利率、创设新的货币政策工具支持股票市场稳定发展……今天上午，国务院新闻办公室举行新闻发布会，公布多项重磅政策，让A股为之沸腾。A股三大指数集体大涨，沪指涨幅更是高达4.15%，创2020年7月6日以来最大单日涨幅，逾5100只股票上涨。

截至9月24日收盘，沪指涨4.15%，收报2863.13点；深证成指涨4.36%，收报8435.70点；创业板指涨5.54%，收报1615.32点。沪深两市成交额显著放大，达到9713亿元，较昨日放量4205亿。

行业板块罕见全线上扬，多元金融、钢铁行业、

能源金属、保险、证券、煤炭行业、非金属材料、电池、水泥建材、风电设备板块涨幅居前。

个股方面，上涨股票数量超过5100只。大金融股全线爆发，太平洋、首创证券、弘业期货、九鼎投资等10余股涨停。白酒股午后大涨，皇台酒业涨停，贵州茅台涨超8%。钢铁股震荡走强，中南股份、新钢股份、安阳钢铁、八一钢铁等近10股涨停。新能源赛道股展开反弹，德方纳米、龙蟠科技、弘元绿能、TCL中环等涨停。

湘股板块，145家上市湘企，仅拓维信息、华升股份、华民股份3家股价下跌，其余142家悉数飘红。其中，在科创板上市的华锐精密、欧科亿涨幅分别为13.28%、12.6%，涨幅领跑湘股板块；威领股份、益丰药房、五矿资本的涨幅也都超过9%。

■文/视频 全媒体记者 潘显璇



9月24日，在山姆会员商店长沙岳麓店，一名顾客正在挑选国产西梅。

## 国产西梅大量上市，供应量大幅增加 西梅价格跌至20元/公斤 你吃上了吗

三湘都市报9月24日讯 秋意渐浓，曾经被视为中高端水果的西梅，如今价格大幅下降，走进寻常百姓家。“还记得两年前买一小盒西梅要花近百元，现在二十几元就能买到了，便宜不少。”9月24日，长沙市民刘女士说。

今年八月初，品质好的西梅售价约为40至60元一公斤。短短一个月过去，西梅的价格持续下跌，接近腰斩。在长沙，西梅价格如何？9月24日，三湘都市报记者进行了走访。

“又甜又多汁的西梅便宜卖了！”9月24日中午时分，在时代水果湘雅店，一筐筐西梅被摆放在地面上，用马克笔书写的特价标签十分显眼。“西梅现在的价格十分优惠，大果30元/公斤，中小果20元/公斤。”店员肖女士见顾客上前挑选，十分热情地介绍，今年西梅的零售价比去年下跌不少，且相较刚上市时近120元/公斤的高价，眼下价格极具性价比，因此，前来购买的顾客较多。“别看特价西梅还有这四筐，可能你晚上再来看看就卖得差不多啦！”她说。

而果味飘香湘雅店老板透露，眼下，西梅的批发价格每公斤相较一个月前便宜了12元左右，“门店的西梅现价为24元/公斤，自从降价后，销量能达到刚上市时的两三倍。”

随后，记者走访绿叶水果谷苑路店、山姆会员商店长沙岳麓店等多家水果店后发现，西梅价格普遍在24元—40元/公斤左右，相比刚上市时一公斤动辄百余元的价格，堪比腰斩。

西梅又称“欧洲李”，原产自西亚和欧洲。过去，国内的西梅主要依靠进口，运输时间长且价格昂贵。近年来，西梅引入国内种植，新疆凭借光照时间长、昼夜温差大等优越的自然条件，成为国内西梅主产区，规模不断扩大。

因此，当国产西梅大量上市，供应量大幅增加，价格便随之下降。“而且现在水果市场竞争激烈，大家都在打价格战，西梅的价格也受到了影响。”水果供应商吴先生表示。

■文/图/视频 全媒体记者 龙思言