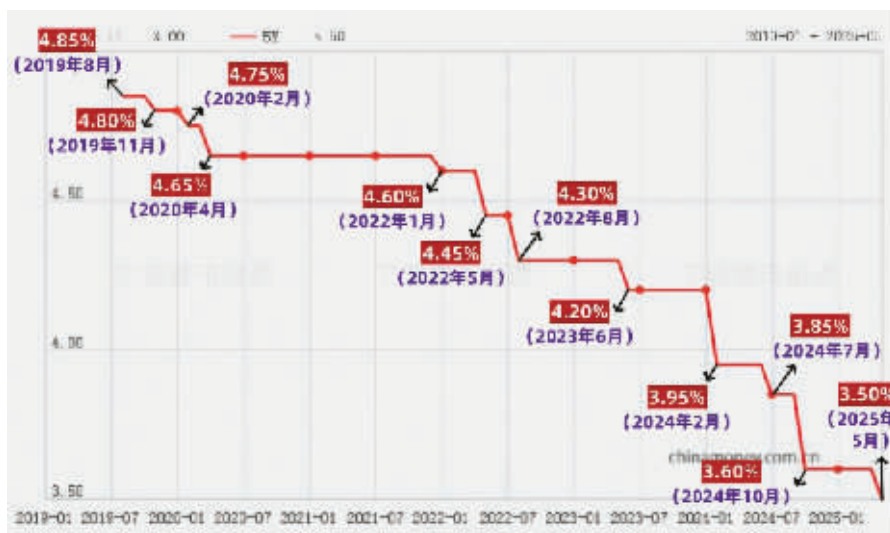


历史新低！

宁波首套房、二套房房贷实际利率都降至3.05%

昨天，央行公布的最新贷款市场报价利率(LPR)作出今年首次下调，和房贷利率直接挂钩的5年期以上LPR由自去年10月以来的3.6%调降为3.5%。



2019年8月贷款利率改革至今历年5年期以上LPR调整走势。据央行官网图标注

1 宁波房贷利率刷出历史新低

记者获悉，南天房产等大型房产中介机构昨天已陆续收到在甬各大银行通知，确认从即日起，新申请的商业贷款按最新利率执行，加減点由原先首套房为5年期以上LPR-50基点、二套房为5年期以上LPR-40基点统一调整为5年期以上LPR-45基点——即首套房房贷实际利率由3.1%调降至3.05%；二套房房贷实际利率由3.2%调降至3.05%。

无论对于宁波的首套房还是二套房，以上房贷利率都刷出历史新低。

按贷款100万元、等额本息还款、贷款30年计算——

如果是首套房，此次降息前，月供约4270.16元，总利息约53.73万元；降息后，月供约4243.05元，总利息约52.75万元。相比较，降

息后月供能减少27.11元，总利息能省下约9800元。

如果是二套房，此次降息前，月供约4324.67元，总利息约55.69万元；降息后，月供约4243.05元，总利息约52.75万元。相比较，降息后月供能减少81.62元，总利息能省下约2.94万元。

而对于存量商贷，自去年11月1日各大银行调整商业性个人住房贷款利率定价机制后，定价周期有一年、半年或一季度一调三种情况，重定价日也就不再局限于原先每年1月1日或贷款发放之日两种可能。因此，存量商贷客户要先通过贷款发放银行APP确认自己房贷的重定价日，然后从最近的下一次重定价日起，就能享受到本次LPR调整的成果了。如果在此之前，LPR还有其他调整，也会叠加生效。

2 二套房商贷和公积金贷款利率再度出现“倒挂”

在此次商贷“降息”前，个人住房公积金贷款利率也刚刚自5月8日起下调0.25个百分点。“双降”后，目前宁波首套房、二套房的两类贷款利率（均指5年期以上）、最低首付比例，分别如下：

首套房：商贷实际利率3.05%，最低首付比例15%；公积金贷款利率2.6%，最低首付比例20%（在2024年10月6日后购买保障性住房且为家庭首套自住住房，最低首付比例为15%）。

二套房：商贷实际利率3.05%，最低首付比例15%；公积金贷款利率3.075%，最低首付比例25%。

值得注意的是，二套房商贷和公积金贷款的利率，再度出现“倒挂”，不过利率差额从“双降”前的商贷（此次降息前实际利率为3.2%）比公积金贷款（5月8日降低前利率

为3.375%）低0.125%，缩小到只低0.025%（3.05%VS3.075%）。

最新利率下，按首套房、贷款100万元、等额本息还款、贷款30年计算——如果是纯商业贷款，月供约4243.05元，总利息约52.75万元。如果是纯公积金贷款，月供约4003.4元，总利息约44.12万元。

按二套房、贷款100万元、等额本息还款、贷款30年计算——如果是纯商业贷款，月供约4243.05元，总利息约52.75万元。如果是纯公积金贷款，月供约4256.6元，总利息约53.24万元。

也就是说，相较于选择公积金贷款，选择商业贷款，首套房的月供要多239.65元，总利息要多8.63万元；但二套房的月供却少13.55元，总利息也能省4900元。

记者 徐露清 周雁

共410套住房，出门即地铁

宁波这个轨交保租房项目开业

“我租的是38平方米的户型，家具家电等配套齐全，出门就是地铁4号线嵩江东路站，交通特别便利！”租户赛女士笑着说道。

5月20日，宁波轨道交通TOD保障性租赁住房项目——和美保寓嵩江东路站项目正式投用，参观完项目的赛女士，当即就办理了入住手续。

和美保寓嵩江东路站项目提供保障性租赁住房410套，均为一居室户型，每套户型面积为30多平方米，精准定位青年租客群体。所有房间配备独立卫浴、阳台，以及沙发、空调、冰箱、洗衣机、油烟机、电磁炉等家具家电，并通过开放式厨房设计、灵活收纳空间等细节优化，提升小户型居住舒适度。

该项目与地铁4号线嵩江东路站无缝衔接，车站出入口与地下室连通，便捷直达。项目周边2公里范围内覆盖鄞州印象城、宝龙广场等商圈，餐饮、购物、娱乐等生活配套一应俱全。

昨天上午，前来看房、登记租房的人络绎不绝。因邻近南高教园区又恰逢毕业季，有不少追求性价比的青年租客，来这里寻找毕业后的“家”。

“和美保寓嵩江东路站项目有房源410套，首期推出120套，预

计5月底前再推出100套，其余房源也将尽快推出。”和美保寓相关负责人介绍，“自去年首个项目投用后，其出租率一直保持在95%以上，业务覆盖鄞州、海曙等核心区域，为近千名新市民和青年人才提供了住房支持。”

除共享厨房、共享餐厅等基础空间外，嵩江东路站项目还规划了面积达660平方米的运动场，计划于今年下半年投用，满足租客们的运动健身需求。

截至目前，宁波轨道交通已投资建设4个保障性租赁住房项目，已向社会提供保租房共计1265套。除已开业的3号线姜山站项目、4号线兴宁桥西站项目、4号线嵩江东路站项目外，紧邻1号线的望春桥站项目计划于2026年投用。届时，总供应量将达到近1800套，满足市民多样化的住房需求，助力宁波“甬有安居”行动。



项目样板房。



和美保寓嵩江东路站项目。

温馨提醒

意向租户可前往项目现场实地参观，或通过“轨道和美保寓”小程序在线提交申请。

同时符合以下条件的市民可以申请——

1. 年满十八周岁且具有完全民事行为能力；
2. 在申请租住的保障性租赁住房所在区(县、市)无自有住房；
3. 在宁波市范围内未享受其他方式住房保障。

记者 周科娜 通讯员 甬轨君