

降息後買房有 3 影響指標！房貸何時降「看合約調整日」

2020-04-01 15:21:23 聯合晚報 記者全澤蓉／台北報導



央行降息 1 碼，房貸利率約可降到 1.56%，以 1000 萬元房貸戶計算，每月能省 1166 元，一年省下 1.4 萬元，對房貸族來說是小確幸。 本報資料照片

央行降息 1 碼 房貸族年省 1.4 萬

降息來了，這次降的當然不會只有存款利率，房貸也會跟著調降；但是我的房貸到底能降多少？什麼時候會降？有三個影響指標，分別是指標利率、加碼利率與合約調整日期。

首先來看，央行降息 1 碼（0.25 個百分點），房貸戶可以省多少？簡單來算，利率減 1 碼，就等於降 0.25 個百分點，銀行在房貸的基準利率大約會反映 14 個 bp（基本點，1 個 bp 是 0.01 個百分點）。

舉例來說，原本的房貸利率 1.7% 的，約可以降到 1.56%，以 1000 萬元房貸戶計算，每個月可以省下 1166 元，一年下來省下 1.4 萬元，如果利率條件不變，20 年期的房貸，可以省下 28 萬元；因此時間拉長來看，央行降息確實是房貸族樸實而無華的小確幸。

「指標利率」各銀行略異 房貸降多少有差

儘管每家銀行的利率都得跟著央行利率變動，不過這只是大方向，各家銀行的房屋貸款利率計算，最簡單的公式就是「指標利率 + 加碼利率 = 房貸利率」。

央行升降息最直接影響的就是各銀行的「指標利率」，這是每家銀行內部計算出來的放貸資金成本；一般銀行會根據多家公股銀行「1 年期定儲機動利率」算出平均數，成為銀行的「指標利率」；有的銀行在取官股銀行的「1 年定儲機動利率」之外，會另外再加上短天期的「票券市場利率」，採用各半的權數，計算出「指標利率」；各家銀行指標利率調幅略異，因此房貸降多少也有差。

「加碼利率」因人而異 銀行保有核定決定權

至於「加碼利率」代表銀行要賺的利潤，包含銀行的承作成本與利潤，這屬於銀行內部要自行評估的部分，通常會依據客戶本身的信用條件而定，或是

銀行評估後，依據個人或物件的風險來決定，風險越高、加碼利率就越高；因此「加碼利率」因人而異，銀行保有核定決定權。

由於各大民營銀行保有「指標利率」與「加碼利率」計算的決定權，盡管央行釋出降息利多，每一個房貸戶能得到的降息空間仍不同，接下來每個月要繳多少房貸金額，可自行跟房貸銀行確認。

降息新聞吵翻天，到底我的房貸到底降了嗎？房貸是不是馬上跟著調降，合約調整日期是關鍵；可先了解當初與銀行簽的房貸合約，指標利率是「季調」還是「月調」；如果是季調，Money101 表示，假設最近一次房貸調整是在1月底，最快要到4月底才能享有新利率。

房貸族小確幸

指標利率 + 加碼利率 = 房貸利率

- ▶ 房貸1000萬元 × (利率1.7%降至1.56%)
= 月省1166元
- ▶ 1166元 × 12月 = 年省1.4萬元
- ▶ 1.4萬元 × 20年 = 28萬元

房貸族小確幸