

易居月报系列

LPR 房贷利率报告

**LPR 房贷利率正式执行
百万房贷月供仅增加 6 元**

2019 年 10 月 08 日

LPR 房贷利率正式执行，百万房贷月供仅增加 6 元

报告摘要：

- 1、LPR 走势：今年 9 月份 5 年期 LPR 贷款利率数据相比 8 月份总体持平，这充分体现了当前房贷基础利率依然以求稳为导向。但后续或有下调的可能。
- 2、城市分类：统计的 11 个一二线城市 LPR 房贷利率相比 9 月份均有微弱上升，但基本上可以忽略不计，而 3 个三四线代表城市则略有下调。
- 3、房贷成本：对 100 万元本金的房贷进行测算，可以看出，无论是首套还是二套，此次 LPR 房贷利率的调整并没有对原有的月供产生太大的压力。

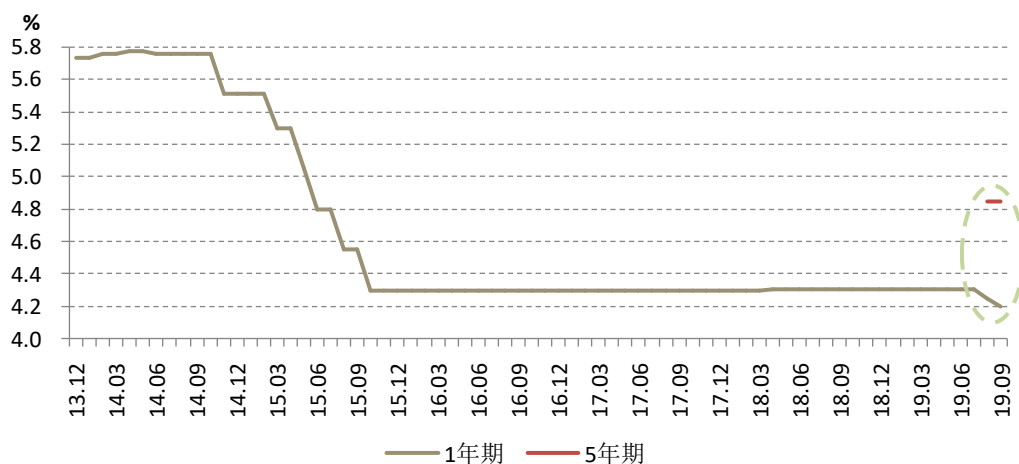
一、LPR 利率

1、LPR 走势：5 年期利率保持平稳

2019 年 9 月，根据全国银行间同业拆借中心发布的数据，全国贷款市场 1 年期报价利率 LPR 为 4.20%，相比 8 月份的 4.25% 有所收窄，即收窄了 5bp 或 0.05 个百分点。而贷款市场 5 年期报价利率 LPR 则为 4.85%，和 8 月份的 4.85% 是持平的。当然，若和央行 5 年期基准利率 4.90% 相比，当前 5 年期报价利率 LPR 则相对更低。

从房地产的角度看，更能反映按揭贷款利率走向的则是 5 年期 LPR 利率。从数据上看，9 月份此类利率并没有下行。但若考虑到此前央行全面降准的动作，以及后续国内市场继续降成本的导向，那么可以预计后续 5 年期 LPR 利率也有进一步下行的可能。若出现下行，那么对于降低房贷成本、活跃市场交易等是有积极作用的。

图 1 全国 1 年期和 5 年期 LPR 利率月度走势



数据来源：全国银行间同业拆借中心、易居研究院

二、房贷利率

1、一线城市：10月房贷利率上升0.02个百分点

2019年10月份，4个一线城市首套房的LPR房贷利率为5.23%，相比9月份的5.21%略有上升，上升幅度为2bp，即0.02个百分点。同时，4个一线城市二套房的LPR房贷利率为5.61%，相比9月份的5.58%略有上升，上升幅度为3bp，即0.03个百分点。

从此类房贷利率数据可以看出两个特点。第一、一线城市采用新的利率定价机制后，利率变动其实不大，只有微小的变动，进一步体现了利率稳定的导向。第二、首套房和二套房的利率变动方面，二套房利率的变动幅度稍微更大一点。

表1 4个一线城市10月份LPR房贷利率

城市	利率浮动比例	9月利率	10月LPR基点	10月利率	利率变动
北京	首套：10%	首套：5.39%	首套：55	首套：5.40%	首套：1bp
	二套：20%	二套：5.88%	二套：105	二套：5.90%	二套：2bp
上海	首套：0%	首套：4.90%	首套：5	首套：4.95%	首套：5bp
	二套：10%	二套：5.39%	二套：60	二套：5.45%	二套：6bp
广州	首套：10%	首套：5.39%	首套：56	首套：5.41%	首套：2bp
	二套：15%	二套：5.64%	二套：79	二套：5.64%	二套：1bp
深圳	首套：5%	首套：5.15%	首套：30	首套：5.15%	首套：0bp
	二套：10%	二套：5.39%	二套：60	二套：5.45%	二套：6bp
平均值	首套：6%	首套：5.21%	首套：37	首套：5.23%	首套：2bp
	二套：14%	二套：5.58%	二套：76	二套：5.61%	二套：3bp

数据来源：根据各公开新闻报道等整理、易居研究院

2、二线城市：10月房贷利率上升0.03个百分点

2019年10月份，7个二线城市首套房的LPR房贷利率为5.67%，相比9月份的5.64%略有上升，上升幅度为3bp，即0.03个百分点。同时，7个二线城市二套房的LPR房贷利率为5.99%，相比9月份的5.94%略有上升，上升幅度为5bp，即0.05个百分点。

从此类房贷利率数据可以看出两个特点。第一、二线城市中首套房的利率上升幅度并不大，而二套房的利率上升幅度相对大。第二、横向对比看，二线城市的首套房和二套房利率上升幅度都要超过一线城市，这和二线城市房地产政策近期略偏紧的因素有关。

表2 7个二线城市10月份LPR房贷利率

城市	利率浮动比例	9月利率	10月LPR基点	10月利率	利率变动
杭州	首套：10% 二套：15%	首套：5.39% 二套：5.64%	首套：54 二套：79	首套：5.39% 二套：5.64%	首套：0bp 二套：1bp
苏州	首套：25% 二套：28%	首套：6.13% 二套：6.27%	首套：120 二套：150	首套：6.05% 二套：6.35%	首套：-8bp 二套：8bp
南京	首套：15% 二套：20%	首套：5.64% 二套：5.88%	首套：80 二套：105	首套：5.65% 二套：5.90%	首套：1bp 二套：2bp
宁波	首套：10% 二套：15%	首套：5.39% 二套：5.64%	首套：80 二套：105	首套：5.65% 二套：5.90%	首套：26bp 二套：27bp
合肥	首套：20% 二套：30%	首套：5.88% 二套：6.37%	首套：103 二套：152	首套：5.88% 二套：6.37%	首套：0bp 二套：0bp
重庆	首套：15% 二套：20%	首套：5.64% 二套：5.88%	首套：79 二套：103	首套：5.64% 二套：5.88%	首套：0bp 二套：0bp
海口	首套：10% 二套：20%	首套：5.39% 二套：5.88%	首套：55 二套：103	首套：5.40% 二套：5.88%	首套：1bp 二套：0bp
平均值	首套：15% 二套：21%	首套：5.64% 二套：5.94%	首套：82 二套：114	首套：5.67% 二套：5.99%	首套：3bp 二套：5bp

数据来源：根据各公开新闻报道等整理、易居研究院

3、三四线城市：10月房贷利率下降0.05个百分点

2019年10月份，3个三四线城市首套房的LPR房贷利率为5.59%，相比9月份的5.64%略有下降，下降幅度为5bp，即0.05个百分点。同时，3个三四线城市二套房的LPR房贷利率为5.83%，相比9月份的5.88%略有下降，下降幅度为5bp，即0.05个百分点。

从此类房贷利率数据可以看出，相比一二线城市，三四线城市房贷利率上升的力度是不大的。由于样本数量比较少，佛山市场的降温会对数据统计形成一定的干扰，但即便是观察无锡和珠海，也能看出此类城市利率虽然有上升，但上升的力度是不大的。这几个城市属于三四线城市中楼市相对坚挺的城市，而其他一些相对偏远和落后的三四线城市，预计利率会持平或小跌，尤其是在首套房上。

表3 3个三四线城市10月份LPR房贷利率

城市	利率浮动比例	9月利率	10月LPR基点	10月利率	利率变动
无锡	首套：20%	首套：5.88%	首套：104	首套：5.89%	首套：1bp
	二套：25%	二套：6.13%	二套：128	二套：6.13%	二套：1bp
珠海	首套：10%	首套：5.39%	首套：55	首套：5.40%	首套：1bp
	二套：15%	二套：5.64%	二套：80	二套：5.65%	二套：1bp
佛山	首套：15%	首套：5.64%	首套：63	首套：5.48%	首套：-16bp
	二套：20%	二套：5.88%	二套：85	二套：5.70%	二套：-18bp
平均值	首套：15%	首套：5.64%	首套：74	首套：5.59%	首套：-5bp
	二套：20%	二套：5.88%	二套：98	二套：5.83%	二套：-5bp

数据来源：根据各公开新闻报道等整理、易居研究院

三、房贷成本

随着LPR定价机制改革的推进，未来房贷利率的定价方式和利率水平等都会发生变化，进而也会影响住房按揭贷款的成本，即月供金额的大小。基于前面14个城市的统计结果，我们以“100万贷款本金、30年即360期、等额本息偿还方式”的贷款案例进行成本测算，进而观察LPR贷款利率下购房者的月供压力发生了什么变化。具体测算结果如下表。

从测算结果可以看出，14个城市在执行LPR贷款利率后，首套房的月供额比过去增加了6元，而二套房的月供额比过去增加了15元。类似月供额的变动非常小，基本上不会对购房者形成太多干扰，或者说是可以忽略不计的。而从城市结构上看，二线城市的负担增加相对会大一点，而三四线城市则没有太明显的负担，甚至有减负的现象。

表4 14个城市10月份LPR贷款利率下的月供变动情况（元）

100万贷款本金、30年期限、等额本息	9月份月供额	10月份月供额	月供额的变动
北京	首套：5609	首套：5615	首套：6
	二套：5919	二套：5931	二套：12
上海	首套：5307	首套：5338	首套：31

	二套：5609	二套：5647	二套：38
广州	首套：5609 二套：5766	首套：5622 二套：5766	首套：13 二套：0
深圳	首套：5460 二套：5609	首套：5460 二套：5647	首套：0 二套：38
杭州	首套：5609 二套：5766	首套：5609 二套：5766	首套：0 二套：0
苏州	首套：6079 二套：6170	首套：6028 二套：6222	首套：-51 二套：52
南京	首套：5766 二套：5919	首套：5772 二套：5931	首套：6 二套：12
宁波	首套：5609 二套：5766	首套：5772 二套：5931	首套：163 二套：165
合肥	首套：5919 二套：6235	首套：5919 二套：6235	首套：0 二套：0
重庆	首套：5766 二套：5919	首套：5766 二套：5919	首套：0 二套：0
海口	首套：5609 二套：5919	首套：5615 二套：5919	首套：6 二套：0
无锡	首套：5919 二套：6079	首套：5925 二套：6079	首套：6 二套：0
珠海	首套：5609 二套：5766	首套：5615 二套：5772	首套：6 二套：6
佛山	首套：5766 二套：5919	首套：5665 二套：5804	首套：-101 二套：-115
14个城市	首套：5688 二套：5883	首套：5694 二套：5898	首套：6 二套：15
4个一线城市	首套：5496 二套：5726	首套：5509 二套：5748	首套：13 二套：22
7个二线城市	首套：5765 二套：5956	首套：5783 二套：5989	首套：18 二套：33
3个三线城市	首套：5765 二套：5921	首套：5735 二套：5885	首套：-30 二套：-36

数据来源：根据各公开新闻报道等整理、易居研究院

四、结论与趋势

国庆长假后，全国住房按揭贷款市场执行了新的定价机制，LPR 定价模式有助于实现利率市场化的导向。而各地将基于因地制宜、因城施策的思路，基于各地楼市情况和房地产金融情况，陆续落实地方性的 LPR 房贷政策。各大商业银行将根据实际经营状况和房地产政策导向，基于 LPR 基础利率和基点等要素，重新计算房贷利率和进行房贷的发放。从测算中也可以看出，最新一期 LPR 利率的调

整，并不会对按揭贷款的成本产生实质性的影响，更多的影响还是体现为贷款定价方式的调整，即后续利率自我调整的空间会更大。

而从趋势上看，当前全球降息的动作依然会持续，而国内降息预期也会进一步强化，这都会对 LPR 及 LPR 房贷利率等产生影响。从近期房贷市场的政策面看，“房住不炒”是重要的指导思想，这也决定了房贷政策短期内不会放松。但后续随着金融环境的进一步宽松，以及房地产市场的周期性调整，预计 LPR 房贷利率将有进一步下调的可能。

当前房地产领域中，各参与者对于 LPR 贷款利率的调整有较多的关注，此类测算可以帮助此类参与者减少困惑，进而更清晰地把握房贷市场的动向。对于房企来说，在具体项目的营销过程中，就可以更好地明确贷款机制，进而有利于产品的营销和客户房贷业务的办理。而对于购房者来说，在具体购房过程中，也可以更好地估算具体房产项目的月供压力，这对于其科学决策、理性购房等也有积极的作用。

附注：

1、LPR 定义。贷款市场报价利率（LPR）由各报价行按公开市场操作利率（主要指中期借贷便利利率）加点形成的方式报价，由全国银行间同业拆借中心计算得出，为银行贷款提供定价参考。目前，LPR 包括 1 年期和 5 年期以上两个品种。LPR 报价行目前包括 18 家银行，每月 20 日（遇节假日顺延）9 时前，各报价行以 0.05 个百分点为步长，向全国银行间同业拆借中心提交报价，全国银行间同业拆借中心按去掉最高和最低报价后算术平均，并向 0.05% 的整数倍就近取整计算得出 LPR，于当日 9 时 30 分公布，公众可在全国银行间同业拆借中心和中国人民银行网站查询。具体内容请参考中国人民银行公告〔2019〕第 15 号。

2、贷款利率定价公式。LPR 改革前的贷款利率=央行基准利率*（1+浮动比例），其中央行基准利率由中国人民银行公布，浮动利率则是根据各大机构公布的数据，尤其是一些具体商业银行网点贷款业务部门的调研数据得出。LPR 房贷利率=LPR 基础利率+基点。其中 LPR 基础利率由全国银行间同业拆借中心每月公布，基点则由各商业银行根据实际情况每月公布。

3、数据来源和处理。第一、当前正式公布 LPR 基点的商业银行并不多，更多银行网点会根据总行的安排逐渐进行调整。考虑到各城市银行之间的贷款利率不会有太大差异，尤其是房贷规模较大的银行更是如此，所以在统计过程中，我们基于部分已公开的商业银行 LPR 基点进行分析，尤其重点参考了四大国有商业银行和部分大型股份制商业银行的数据，并剔除了部分异动数据，最终形成了相关城市的 LPR 贷款利率数据。第二、考虑到数据表述的整齐性，本报告中的数据均采用了四舍五入的方式进行记录。第三、部分 1 年期 LPR 数据选取所在月份的最后一次公布的数据。

4、数据口径。本报告涉及的首套房和二套房，均指新建商品住宅。其中在二套房利率的计算过程中，重点研究首套按揭贷款没有偿付完毕的二套房。而首套按揭贷款已经偿付完毕的二套房并不在研究范围内。

5、本报告中出现的“bp”是基点 Basis Point 的简写，是用于金融方面尤其是贷款、债券和票据利率改变量的度量单位。1 个基点等于 0.01%，即 1% 的百分之一，因此 100 个基点等于 1%。基点也经常被缩写为“BP/BPS”。

6、本报告的房贷利率和房贷成本数据，是根据相关样本调查、统计和测算得出的。在实际过程中，购房者面对的贷款利率将会更加多样化和复杂化，其会受到商业银行贷款额度和贷款任务、不同贷款申请者的信用等级、具体城市的房地产调控政策、房地产交易行情、房产项目状况、房企和银行的合作关系等诸多因素的影响，所以建议根据实际情况进行房贷成本的判断和决策。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887

联系方式

地址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传真：021-60868811

网址：<http://www.yiju.org/>

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。