

易居月报系列

LPR 房贷利率报告

**5月 LPR 暂不调整
但不改房贷宽松导向**

2020年5月20日

5 月 LPR 暂不调整，但不改房贷宽松导向

核心观点：

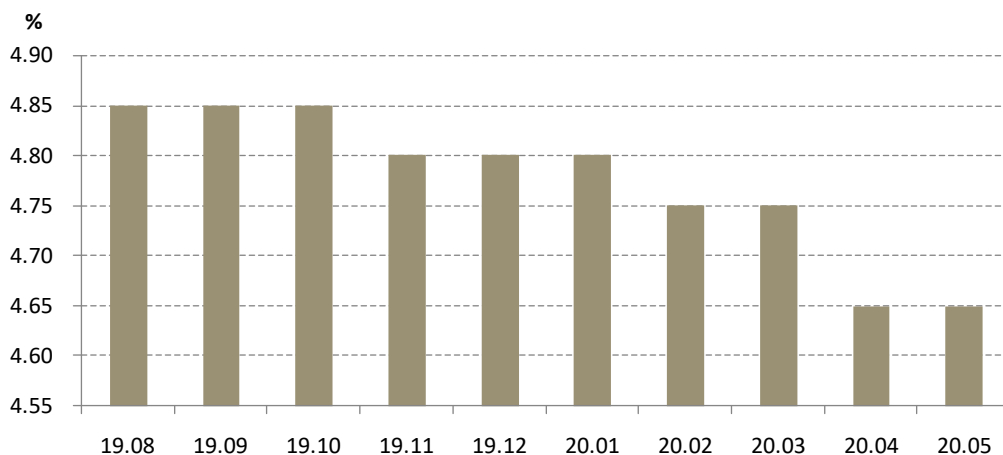
- **LPR 利率：**5 月份 5 年期 LPR 基础利率没有调整，但不改房贷宽松的导向。此次利率没有下调，和 4 月份较为深度的下调有关，目前以消化 4 月份既有的利率政策为主。
- **政策趋势：**两会后预计政策基本面会进一步放松，若配合当前较低的房贷利率，则有助于进一步降低购房成本。对于各类房企来说，结合此类利率政策和降价促销，相关项目销售也面临了更好的机会。

一、LPR 情况

1、LPR 走势：和 4 月份持平

5 月份，全国贷款市场 5 年期 LPR 为 4.65%，和 4 月份持平。此次 LPR 利率没有下调，实际上和 4 月份相对充分、力度较大的调整有关。4 月份 5 年期 LPR 利率下调了 10 个基点，充分体现了二季度进一步降低中长期资金成本的导向。5 月份恰逢两会召开，各类政策以稳定为导向。当前利率虽然没有下调，但不代表政策在收紧。实际上 5 月份将在 4 月份的基础上，维持低利率水平，其对房地产贷款市场也有积极的作用。

图 1 全国 5 年期 LPR 月度走势



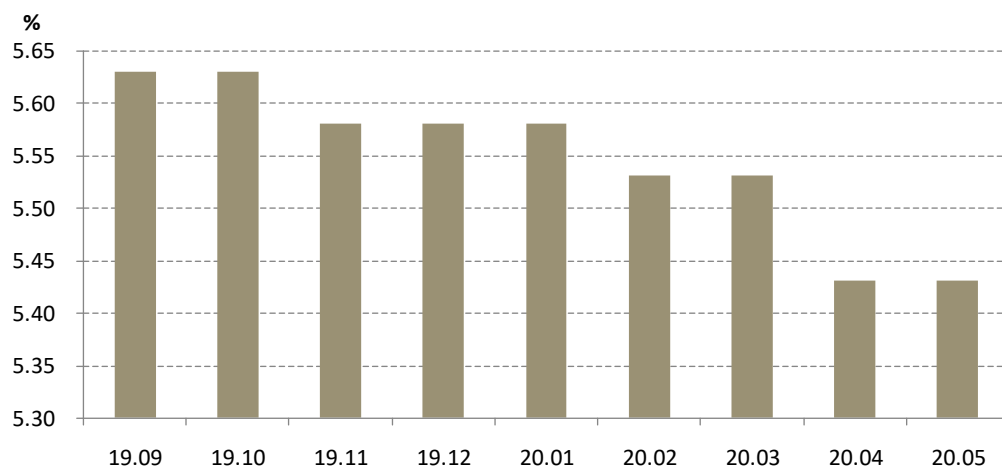
数据来源：全国银行间同业拆借中心、易居研究院

二、房贷情况

1、房贷利率：当前维持在 5.43% 水平

根据“房贷利率=LPR+基点”的公式，5 月份，统计的 64 个城市首套房贷的利率为 5.43%。其和 4 月份持平。城市分类方面，4 个一线城市房贷利率为 4.95%，22 个二线城市为 5.42%，38 个三四线城市为 5.49%。总体上看，三类城市都维持了相对低的房贷利率水平。

图 2 全国 64 个城市首套房贷利率月度走势

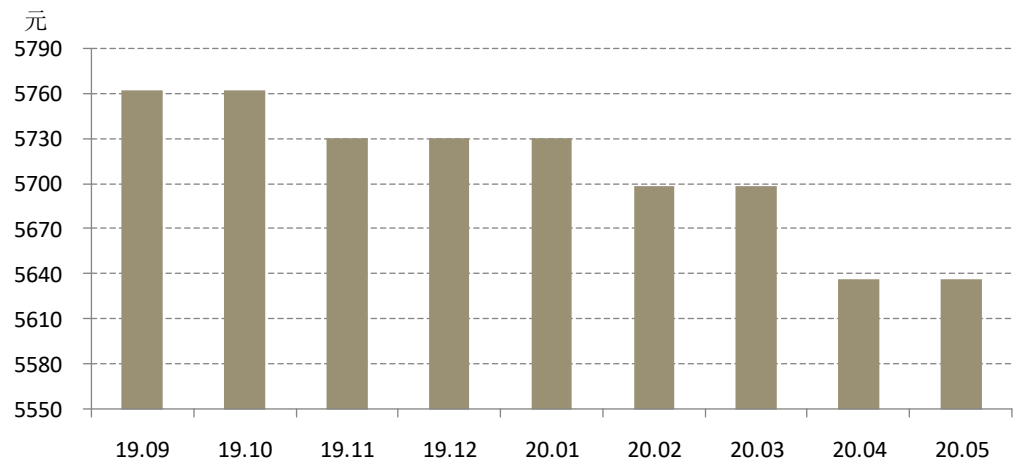


数据来源：全国银行间同业拆借中心、易居研究院

2、月供计算：对比年初减少了 94 元

基于“100 万本金、30 年期、等额本息”的按揭贷款模式，我们计算了月供的变动情况。5 月份，全国 64 个城市月供为 5637 元，对比 4 月份没有变化。不过，若是对比今年年初的水平，实际上已经累计减少了 94 元。若是考虑到二季度各城市降价促销等动作，那么这会使得购房的月供压力继续减少，或者说近期的购房性价比更高了。

图 3 全国 64 个城市首套房月供（100 万本金、30 年期、等额本息）



数据来源：全国银行间同业拆借中心、易居研究院

三、结论与趋势

5 月份，全国 5 年期 LPR 利率没有出现下调，说明短期内下调的空间较小。当然，由于 4 月份已经出台了降准政策和降息政策，所以 5 月份以消化 4 月份政策为导向，贷款市场保持了低利率的水平。

5 月下旬全国两会将召开，各类宽松的政策有望出台，房地产市场也将明显受益。考虑到近期房企降价促销去库存的动作，那么在当前相对偏低的房贷利率水平上，购房性价比进一步上升，这对于 5 月份住房交易也有较好的支撑作用。

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。本报告若涉及首套房和二套房，均指新建商品住宅，即不考虑二手房的数据。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”。报告中涉及的城市分类平均基点是根据各个城市不同基点的简单算术平均计算得出的。

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、银行相应的附加或优惠条件、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、首套房和二套房房源差异等诸多因素的影响，所以建议根据实际情况，积极咨询具体商业银行网点，进而判断具体的房贷成本。

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。