

易居月报系列

LPR 房贷利率报告

**上半年 LPR 降息两次
低息环境利好住房交易**

2020 年 06 月 22 日

上半年 LPR 降息两次，低息环境利好住房交易

核心观点：

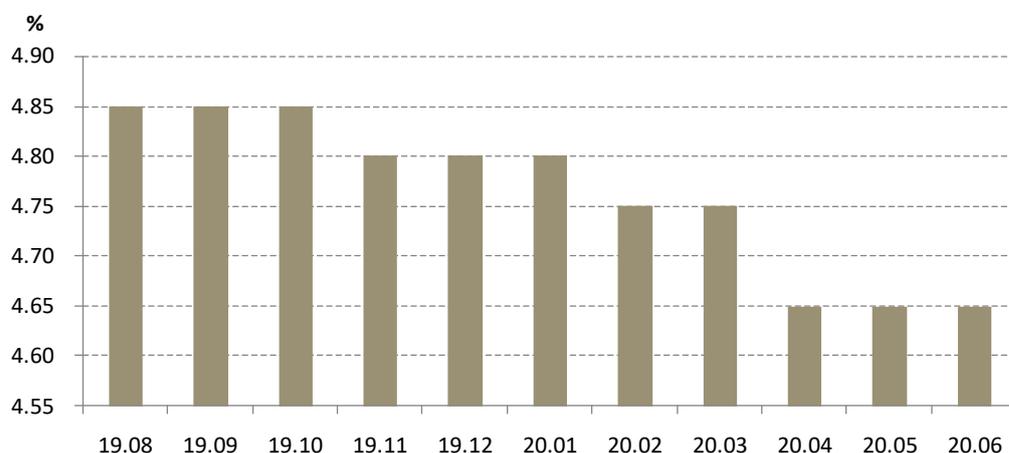
- **LPR 利率：**上半年 5 年期 LPR 基础利率下调了两次，体现了积极的降息政策导向。总体上看，商业银行在降准等政策支持下，积极促进中长期贷款利率下行，其对于房贷利率的下调等也产生了积极的作用。
- **政策趋势：**预计下半年利率水平依然有下降的空间，其对于刺激住房交易等也有积极的作用。预计后续商业银行贷款政策将进一步放松，利好按揭贷款业务的办理，其有助于激活观望的购房需求，促进市场交易进一步复苏。

一、LPR 情况

1、LPR 走势：上半年以降息为导向

6 月份，全国贷款市场 5 年期 LPR 为 4.65%，和 5 月份持平。此次 LPR 利率没有下调，但由于处于历史较低位水平，所以依然体现了宽松的政策导向。从历史数据看，今年上半年 LPR 利率已公布了 6 期，其中在 2 月份和 4 月份分别做了下调，体现了今年上半年降息的政策导向。对于商业银行来说，在今年上半年三次降准的政策带动下，落实降息政策的积极性在提高，其对于引导房贷在内的中长期贷款利率下调有积极的作用。

图 1 全国 5 年期 LPR 月度走势



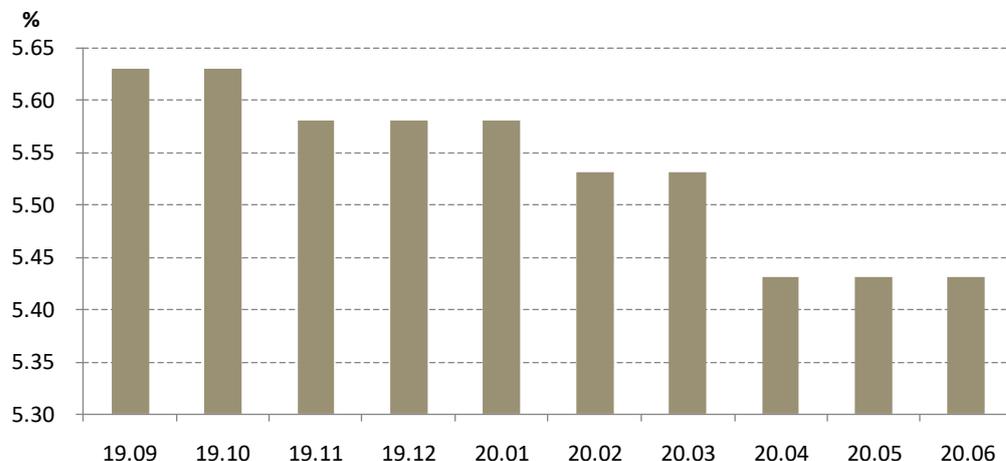
数据来源：全国银行间同业拆借中心、易居研究院

二、房贷情况

1、房贷利率：位于低位水平

根据“房贷利率=LPR+基点”的公式，6月份，统计的64个城市首套房贷的利率为5.43%，其与5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%。观察今年上半年的房贷利率走势，三类城市都积极落实了降息政策，其有助于营造宽松的按揭贷款环境。

图2 全国64个城市首套房贷利率月度走势

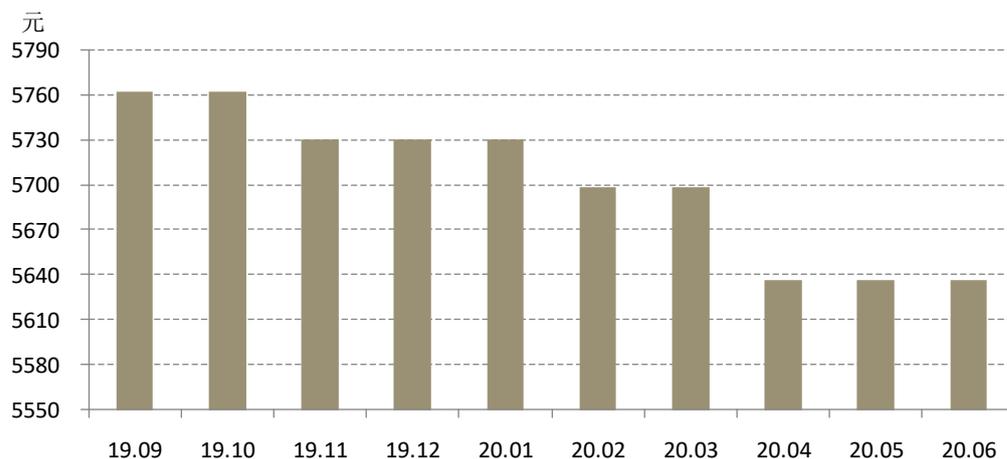


数据来源：全国银行间同业拆借中心、易居研究院

2、月供计算：半年月供减负近百元

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。6月份，全国64个城市月供为5637元，对比年初5731元的水平，减少了94元。从购房市场角度看，今年上半年房贷利率的下调有助于减少月供的压力，客观上有助于激活部分观望的购房需求，即对于近期的购房交易活跃等有一定的解释作用。

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

观察今年上半年 LPR 利率的走势，总体上体现了降息的政策导向。第一、今年上半年出现了三次降准政策，客观上使得银行可贷资金规模增加，这有助于商业银行更好执行降息政策。第二、今年上半年复工复产的迫切程度比较大，商业银行积极落实相关部门政策，通过降息手段有效引导中长期贷款资金成本的降低。此类政策对于房贷利率下调、按揭贷款成本降低等都有积极的作用。

6 月 17 日国务院常务会议明确，综合运用降准、再贷款等工具，保持市场流动性合理充裕。会议同时也明确，要进一步引导贷款利率的下行。此类表述都为今年下半年的货币金融政策定了基调。预计下半年 LPR 利率有进一步下调的空间，这有助于带动房贷利率的下调。结合新盘供应增加、房企积极降价促销等因素，住房交易有望进一步活跃。

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。