

易居月报系列

LPR 房贷利率报告

**LPR 下降空间在减小
热点城市房贷政策或收紧**

2020年07月20日

LPR 下降空间在减小，热点城市房贷政策或收紧

核心观点：

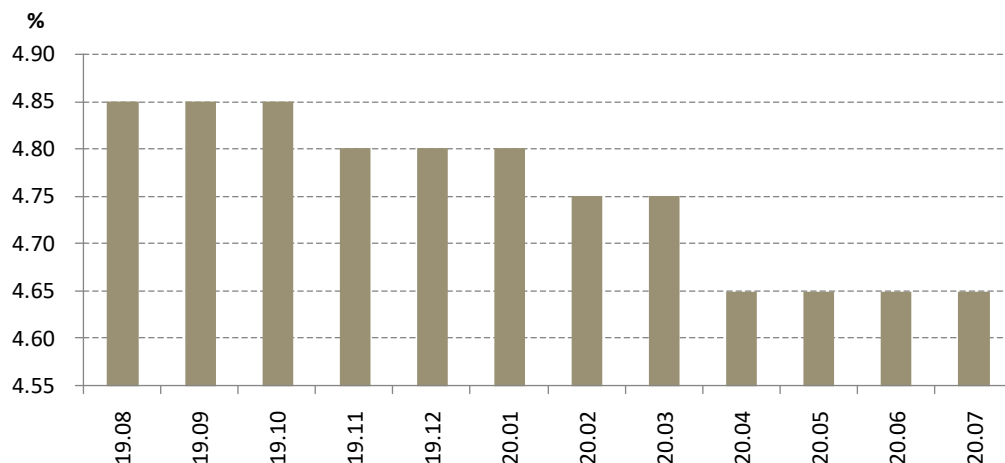
- **LPR 利率：**7 月份 5 年期 LPR 基础利率并没有下调，总体上和此前 3 个月的水平持平。总体上看，利率政策近期相对会稳定，以消化上半年既有的降息政策为导向。
- **政策趋势：**预计下半年利率水平下降空间减小，而且从房地产防范金融风险角度出发，各类低息资金进入楼市会面临管控。实际上随着银保监会“711 文件”和“深八条”政策，预计一些热点城市信贷政策会略有收紧。

一、LPR 情况

1、LPR 走势：利率连续 4 个月未下调

7 月份，全国贷款市场 5 年期 LPR 为 4.65%，和 6 月份持平。此次 LPR 利率出现了连续 4 个月没有下调的现象，信号意义很强。第一、上半年已经出现了两次较为明显的降息，利率下调将保持克制，不会无限制地持续下行，即会综合考虑各种因素。第二、从当前政策导向看，更多强调了对既有利率政策的消化。所以下半年看，一方面宽松的利率环境依然存在，另一方面也说明利率继续下调的空间是在减小了。

图 1 全国 5 年期 LPR 月度走势



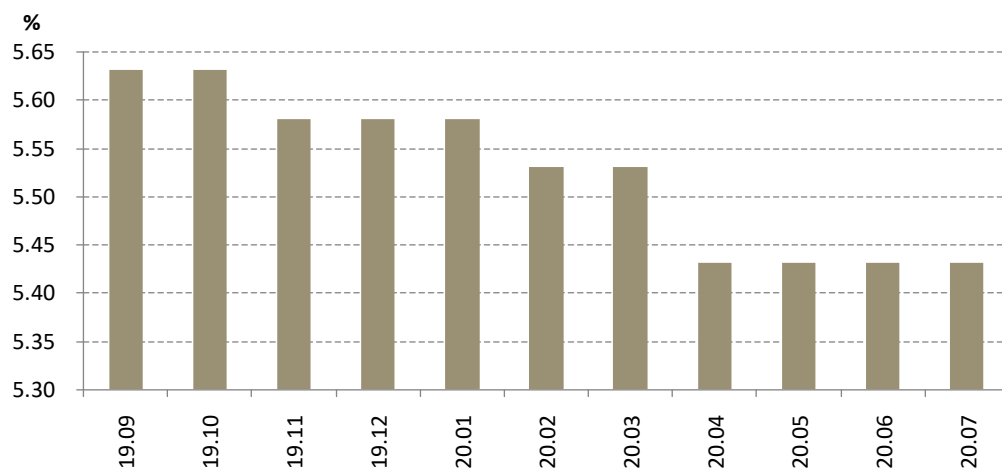
数据来源：全国银行间同业拆借中心、易居研究院

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，7月份，统计的64个城市首套房贷的利率为5.43%，其和6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，当前房贷利率水平相对较低。当然，鉴于今年7月份深圳房地产政策收紧的导向，至少说明了一个信号，即部分房价过热的城市也会面临管控，此类城市实际的房贷利率或略上升。

图2 全国64个城市首套房贷利率月度走势

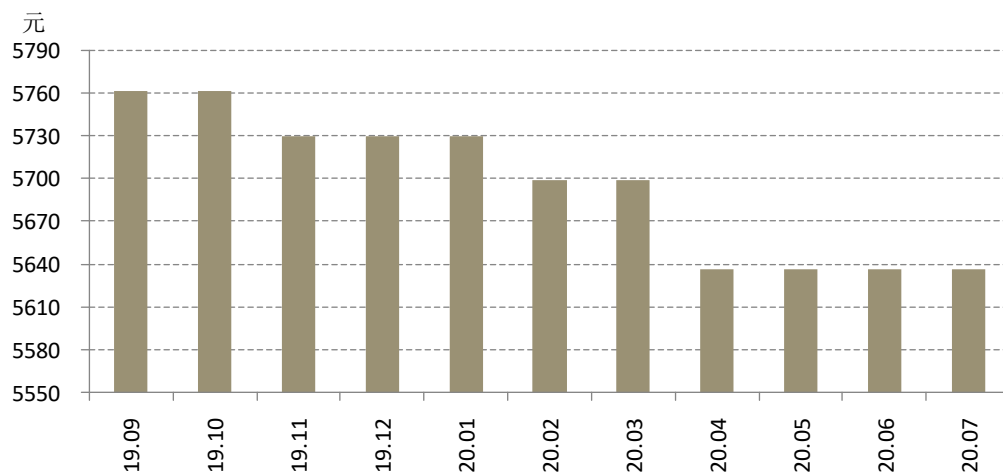


数据来源：全国银行间同业拆借中心、易居研究院

2、月供计算：房价上涨或削弱了减负效应

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。7月份，全国64个城市月供为5637元，近4个月此类水平保持不变。当然实际情况看，近期因为部分重点城市房价有所上涨，所以客观上这会削弱LPR降息带来的减负效应，即月供水平或会有所上升。当然对于全国绝大多数城市来说，月供压力依然以下降为主要特点。

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

7 月份 LPR 利率数据的发布，虽没有下调，但至少保持了低息的水平。这说明利率政策是有定力的，不会盲目无限、高频进行下调，总体上以有效服务实体经济为导向。下半年随着防疫工作和复工工作进入新阶段，LPR 下降的空间是在减小的。其对于房贷等也会产生较为明显的影响。

7 月 11 日，中国银保监会在官网“监管动态”上发布《中国银保监会新闻发言人答记者问》。此次政策认为，部分市场乱象有所反弹。一些高风险影子银行死灰复燃，有的以新形式新面目企图卷土重来。企业、住户等部门杠杆率上升。部分资金违规流入房市股市，推高资产泡沫。结合 7 月份“深八条”政策，可以认为，下半年全国房贷利率政策以宽松为导向，但一些房价炒作过多的城市，或面临收紧、上调等可能。

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。