

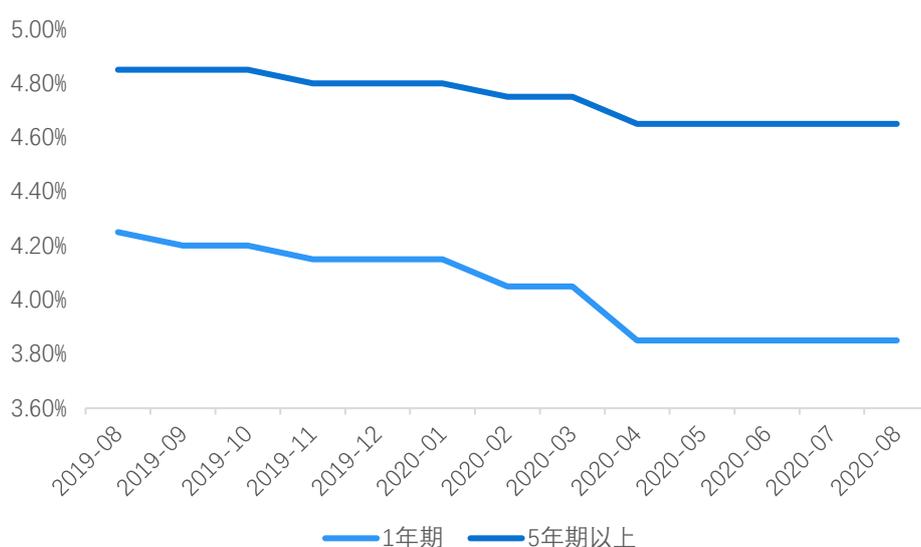
[贝壳研究院]八月 LPR 不变，房贷利率总体下行内部分化

一、LPR 连续 4 个月未变，货币政策宽松步伐暂缓

20 日，人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2020 年 8 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%。由于 LPR 是在 MLF 利率上加点形成，17 日央行一年期 MLF 超额续作，利率持平，故 8 月 LPR 保持不变在预期之内。MLF 利率已连续 4 个月保持不变，这反映了疫后我国经济修复超预期，货币政策随之调整，保持适时适度原则。

至此新的 LPR 报价机制执行已满一年。回顾这一年，5 年期以上 LPR 经历 3 次下调，共计下调 20 个基点，今年 2 月、4 月 2 次累计下调 15 个基点后，5 至 8 月 LPR 连续 4 个月保持不变，货币政策保持稳定。

图：贷款市场报价利率（LPR）

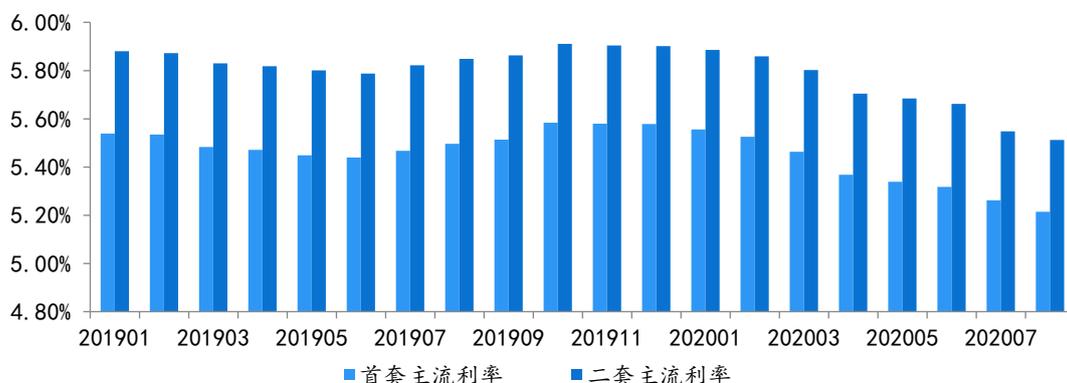


数据来源：央行

二、主流房贷利率继续下行，个别城市利率回升

36 城平均主流房贷利率“八连降”。贝壳研究院数据显示，8 月 36 城市平均主流房贷利率继续下行。其中，首套 5.21%，二套 5.53%，比 7 月各下降 3 个基点。受 2020 年以来 5 年期以上 LPR 下降影响，今年 36 城平均主流房贷利率已经历“八连降”，分别较去年底降 36 和 39 个基点。这主要是由于房贷作为银行重要且优质的业务板块，在上半年流动性充足背景下，额度更倾向于房贷业务，近两月全国重点城市银行平均放款周期缩短至 38 天，是 2019 年以来最低值。

图：贝壳 36 城主流房贷利率¹走势

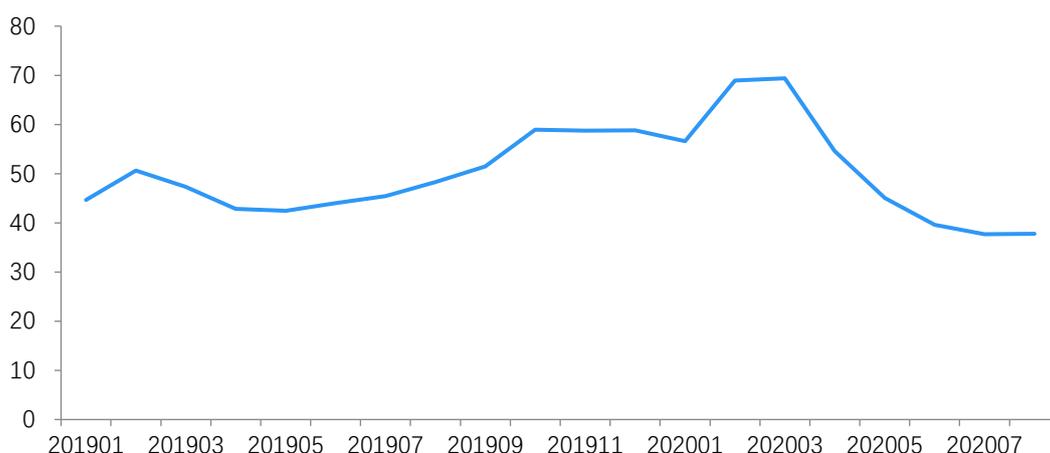


数据来源：贝壳研究院

图：贝壳 36 城平均房贷放款周期²（天）

¹主流房贷利率指统计期内房贷成交最集中的利率点位。

²放款周期指签订贷款合同到最终放款的自然日数。



数据来源：贝壳研究院

持续宽松的房贷政策出现分化。贝壳研究院数据显示，整体房贷利率持续下行，8月有4个城市出现利率回升。其中，成都首套及二套利率已连续三个月回升，分别累计增加46个基点、37个基点；南京、沈阳和西安首套利率回升，南京增加15个基点，沈阳和西安各增加5个基点。

表：2020年8月主流贷款利率大全

城市	首套	二套	城市	首套	二套	城市	首套	二套
北京	5.20%	5.70%	天津	4.95%	5.25%	大连	4.65%	5.25%
上海	4.65%	5.25%	重庆	5.25%	5.45%	烟台	5.15%	5.25%
广州	4.90%	5.25%	杭州	5.12%	5.30%	青岛	5.35%	5.65%
深圳	4.95%	5.25%	南京	5.60%	5.70%	廊坊	5.19%	5.54%
			成都	6.13%	6.28%	苏州	5.35%	5.65%
			郑州	5.39%	5.64%	无锡	5.90%	6.15%
			武汉	5.68%	5.93%	宁波	5.25%	5.40%
			合肥	5.88%	6.37%	南通	5.05%	5.25%
			济南	5.15%	5.25%	东莞	5.15%	5.35%
			昆明	4.95%	5.35%	佛山	5.00%	5.25%
			南昌	5.57%	5.82%	惠州	5.70%	6.15%
			沈阳	5.55%	5.75%	中山	5.05%	5.15%
			石家庄	4.90%	5.35%	长春	5.15%	5.25%
			厦门	4.95%	5.45%	太原	4.95%	5.25%

			西安	5.25%	5.53%	哈尔滨	4.85%	5.25%
			长沙	5.29%	5.54%	银川	4.65%	5.25%

数据来源：贝壳研究院

未来短期内房贷利率下降节奏放缓，逐步低位稳定。当前我国经济稳步恢复，但国外疫情未见好转，全球经济衰退，货币政策虽不具备收紧条件，但逐步从总量宽松向结构性优化转变，同时“房住不炒”定位不变，未来房贷利率降幅有限。

三、短期 LPR 或仍有下降空间

此前央行公告称，从今年 3 月 1 日起，推进存量浮动利率贷款定价基准转换为 LPR，原则上应于今年 8 月底完成。贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为，从当前经济形势看，下半年国内流动性仍将保持合理充裕，故短期内 LPR 或仍有一定下降空间，但中长期 LPR 走势难确定，故对于存量浮动利率贷款固定利率与参照 LPR 定价的选择，有贷一族应根据自身对于风险的偏好情况及当前房贷情况做出选择。

若剩余还款时间较短，或有提前还款的计划，建议选择以 LPR 定价的浮动利率，可享受短期利率下行月供减少的利好。举例：当前 5 年期以上 LPR 为 4.65%，到 12 月预计保持这一水平或更低，假设仍是 4.65%，则 300 万纯商贷，原利率为 5.39%（贷款基准利率上浮 10%），与 2019 年 12 月 LPR（4.8%）点差为 0.59%，若转换为以 LPR 定价，假定重定价周期为 1 年，且下一个重定价日

为 2021 年 1 月 1 日，则 2021 年月供按照 5.24%（2020 年 12 月 LPR4.65%+0.59%）偿还，在贷款年限为 25 年，还款方式为等额本息的条件下，月供下降约 260 元。

若还款年限仍较长，选择 LPR 或可享受短期月供减少的利好，同时亦要承担长期利率上行的风险。对于住房贷款原利率本身较低的人群，如在 2016 年以基准的 9 折获得贷款的群体，若不愿承受未来 LPR 上行、月供增加的风险，可选择固定利率。