

易居月报系列

LPR 房贷利率报告

**LPR 改革一周年
降息三次产生积极效应**

2020年08月21日

LPR 改革一周年，降息三次产生积极效应

核心观点：

- **LPR 利率：**8 月份 5 年期 LPR 基础利率继续不变，说明近期下调空间已经不大。当前对金融风险防范的提法有所增多，客观上会限制 LPR 的走势，也会影响房贷利率的走势。
- **政策趋势：**预计后续利率下调空间不大，但总体上可以维持低息的状态。后续从购房的角度看，要防范一些房价过热城市的信贷收紧风险，注重对风险的规避。

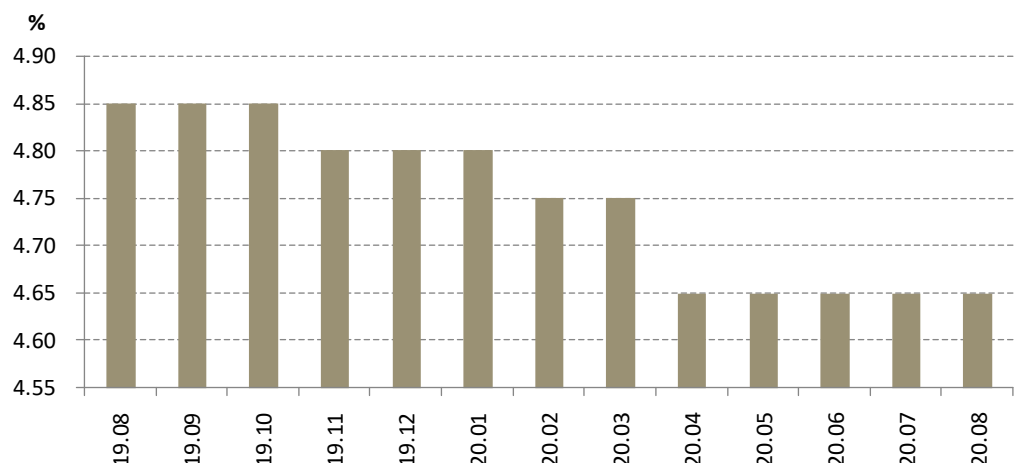
一、LPR 情况

1、LPR 走势：近 5 个月持平

8 月份，全国贷款市场 5 年期 LPR 为 4.65%，和 7 月份持平。5 年期 LPR 报价在 2019 年 8 月正式公布，到现在正好满一年。观察这一年的走势，降息了 3 次，体现了利率市场化改革、降低中长期资金成本的导向。而在改革的过程中，LPR 对于房地产市场的影响越来越大，尤其是当前全国约 32 万亿个人按揭贷款余额和其挂钩，应该说成为了房地产金融市场值得关注的指标。

近期 LPR 的走势也有很多深刻的含义。目前 5 年期 LPR 已经保持了连续 5 个月持平的状态，说明下调空间其实不大，但总体上维持了低息的环境。基于 7 月份以来高层对金融风险防范的重视，预计 LPR 后续几个月以持平为特征。

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

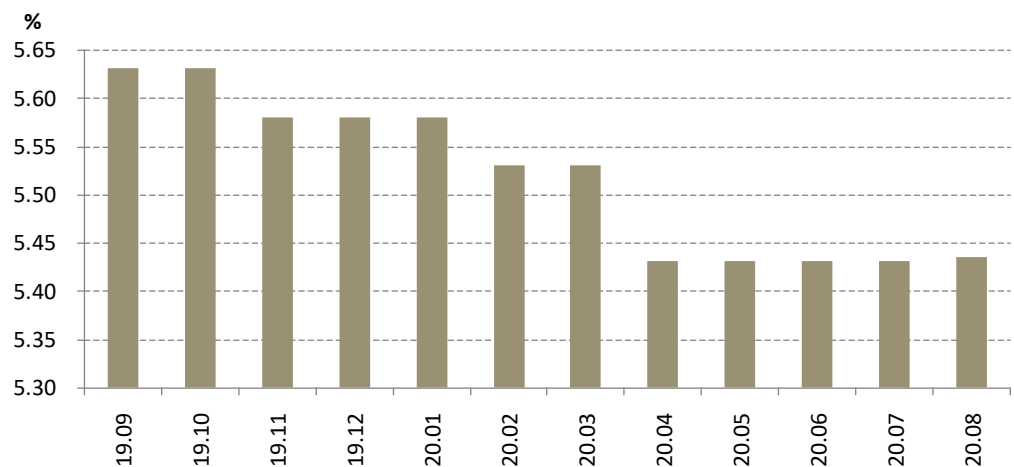
二、房贷情况

1、房贷利率：个别房价过热城市有所上升

根据“房贷利率=LPR+基点”的公式，8月份，统计的64个城市首套房贷的利率为5.43%，其和7月份总体持平，属于历史较低水平。这和当前房地产市场的形势有关。今年受疫情的影响，房地产市场面临各类压力。从积极去库存的角度看，房贷利率以低息为导向，其对于购房者购房成本的降低、激活合理住房消费需求等有积极的作用。

不过需要说明的是，从近期的市场情况看，个别城市也出现了贷款基点上调、贷款利率上升的情况。在本报告统计的64个城市中，8月份至少成都和南京出现了上调15个基点的情况。这也说明部分房价过热的城市，正执行略收紧的房贷政策，这是相关购房者等需要关注的内容。

图2 全国64个城市首套房贷利率月度走势

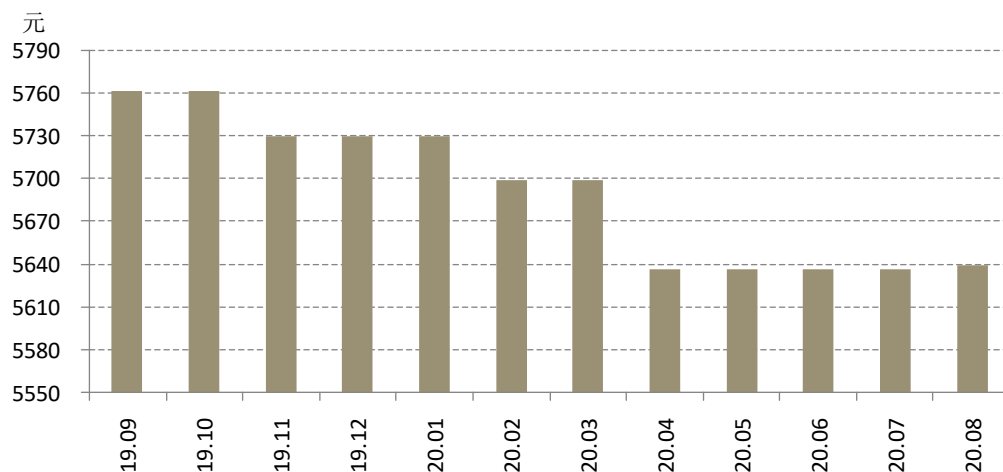


数据来源：全国银行间同业拆借中心、易居研究院

2、月供计算：近期总体不变

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。8月份，全国64个城市月供为5639元。最近5个月此类月供水平总体上保持不变的态势，也说明月供压力相对是比较小的。尤其是后续若是各地积极稳定房价，那么购房的性价比依然是比较高的。

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

8 月份 5 年期 LPR 利率总体不变，和上半年几次降息动作的风格明显不同。当前金融环境略有收紧迹象，这是相关购房领域、房贷领域等需要防范的风险。尤其是要防范下半年部分商业银行收紧性的动作。当然，无论后续 LPR 如何调整，低息的环境可以在今年得到维持，这对于房屋买卖和去库存来说都是有利的。各地近期也在积极稳定房地产交易秩序，其对于稳定房价有积极作用，这是相关购房者可以关注的内容。

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。