

最新的数据显示：

5年期LPR是4.3%，从2019年10月份的4.85%至今，下调了55个基点。

我们之所以关注5年期LPR

，因为它直接关系到多数

人的利益。LPR的全称是贷款市场报价利率

，目前几乎所有银行贷款的定价都是参照LPR，LPR分为1年期和5年期，由于房贷是少有的长期限贷款，

所以5年期LPR几乎可以视为“房贷基准利率”。

我们买房时一般会涉及两个贷款，一

是公积金贷款，二是商业贷款。公积金贷款利率

会低一些，5年以上公积金贷款利率是3.25%，远比5%甚至6%的商业房贷利率要低。但公积金

有额度限制，一般50万-120万不等。也就是说以目前的房价，公积金贷款金额是远远不能满足需要的。

所以多数人选择的是[组合贷款](#)

，即一部分房款采用公积金贷款，余下差额部分采用商业贷款。

我们普通人最希望的是公积金贷款金额越多越好，因为公积金贷款的利率实在是低。但是很多人也在问，

[随着商贷利率持续下降，公积金贷款利率会降吗？](#)

公积金贷

款利率自2015年

以来就没调整过了。一般而言，银

行贷款基准利率下调后，公积金贷款利率往往跟着下调。

但是由于从2019年下半年开始，LPR利率进行市场化改革，银行贷款基准利率没有了，转而变成了新的LPR利率，新LPR成为事实上的基准利率。

2019年10月份至今，5年期LPR有过多次下调，但公积金贷款利率一直没变。  
今年8月22日，最新一期的LPR公布后，5年期LPR从4.45%下调至4.3%，下调了15个基点。

目前市场上首套房贷利率已经降至4.1%，接近3.25%的公积金贷款利率。

我判断，未来一年内公积金贷款利率下调概率偏大。主要原因有二：

一是政策利率、市场利率、LPR利率等最近两年一直在降，公积金贷款利率并不是孤立的利率，下调只是时间问题。

二是政策在支持楼市，如果公积金贷款利率下调，那么支持的力度将更大，影响更大。8月份的降息当中1年期LPR是3.65%，较上月下调5个基点，5年期LPR是4.3%，较上月下调15个基点。1年期LPR被称为实体经济的贷款利率，5年期LPR被称为房贷基准利率。8月份这样的不对称降息体现了国家对楼市的偏好和支持。

所以无论是理论上还是现实上看，公积金贷款利率都存在下调的可能性。

如果公积金贷款利率下调意味着什么？

意味着只要有公积金贷款，无论是已经购房的，还是即将购房的，月供金额都会降低。

事实上，我过去三年一直在告诉大家，如果能缴纳公积金尽量缴纳公积金。

1、如果你买房，可以享受公积金低息贷款，这可能是一个人一辈子中最低的贷款利率了。

2、如果你不买房，

公积金可以理解为一种特殊的存款

，没事时存钱，有事时可临时提取，现在只要是租房都可以提取公积金了，很方便。

特别是公积金余额可以作为自己流动性的一种兜底，作为自己最后保障。最近任正非在华为的讲话很火，他说：

全球经济将面临着衰退、消费能力下降的情况，华为应改变思路 and 经营方针，从追求规模转向追求利润和现金流，保证度过未来三年的危机。

大环境之下，现金流对企业是如此，对个人何尝不是？