

果然，

在8月15日MLF下调以后，

两类LPR也随之下降。

2022年8月22日，央行授权全国银行间同业拆借中心公布，

最新LPR报价为1年期3.65%，

5年期以上为4.3%，

两者分别下降了0.05%和0.15%！

LPR全称Loan Prime Rate，

原意是指金融机构对其最优客户执行的贷款利率。

从字面可以这么理解——

LPR起源于美国的最优惠利率，即Prime Rate，

我们把时间拨回到1929年美国大萧条时期，

当时美国经济恶化，企业大量倒闭，

信誉良好的企业更是非常少，

但银行业资金过剩，总得找个地方投资，

于是部分商业银行开始有意降低信贷标准，并压低贷款利率，把一些资质差的企业纳入贷款目标客群，

由此引发了恶性竞争，使银行业的不良贷款率进一步恶化，造成不少银行纷纷倒闭。

为防止恶性竞争，美国出台了相关法规，

其中有一条就是最优贷款利率（Prime Rate）。

《华尔街日报》倡导推动形成统一的基准利率作为贷款最低利率，各银行放贷利率要在这个最优贷款利率之上。

到了20世纪70年代以后，随着直接融资市场发展，大型企业可以通过直接从票据市场融资，银行面临的竞争加剧，Prime Rate的底线才被逐步突破。

如今，美国的Prime Rate主要用于中小企业贷款、个人住房贷款及消费贷款等对银行依赖较强的资金业务的定价基准。

我们银行贷款定价也会以LPR为基础，因此居民和企业融资成本就和LPR相关。

一般情况下，我们的房贷利率也是和LPR有关。

我们把LPR称为贷款市场报价利率。

2019年8月，央行改革完善了LPR形成机制。

LPR的多少与公开市场操作利率挂钩。

公开市场操作利率主要是指MLF利率。

MLF全称中期借贷便利 (Medium-term Lending Facility)，你可以简单理解为央行向符合一定条件的银行提供贷款的利率。

MLF被戏称为麻辣粉。

LPR不是由央行直接发布，而是由18家具有代表性的商业银行，分别报价后算出来的。

我们看看具体运算过程：

首先，

18家报价银行会分别报出1个LPR初始价格。

而他们的LPR初始价格会参考MLF利率，

也就是在MLF利率基础上加点后得出来的。

这里各报价银行的加点

幅度的多少，主要取决于各家银行自身资金成本、市场供求、风险溢价等因素。

然后，

将各报价银行报出的18个LPR初始价格，剔除掉其中最高和最低价格，

最后，

把剩余的16个报价用算术平均得出LPR。

LPR一个月公布一次，

发布时间一般为每月20日，遇到节假日顺延。

根据市场情况，每个月算出来的LPR利率可能升可能降。

我们的个人房贷利率就是在LPR基础上，再通过加点确定的。

比如5年期以上LPR利率是4.6%，

如果一个人的加点数是0.5%，那么这个人的房贷利率就是 $4.6\% + 0.5\% = 5.1\%$ 。

加点多少，是银行根据自身的经营情况、客户个人的风险状况和信贷条件等因素来确定的，每个人不尽相同。

n%一旦确定，在客户还贷过程中就不会变了。

而如果是首套房，个人房贷利率还会在原有基础上更低点，少0.2%。

我们的房贷期限一般都是大于5年，

所以如果你选择浮动利率，那么你的房贷利率就会和5年期以上的LPR挂钩。

虽然LPR降了，但如果你已经

买了房，正在交房贷，那么你的房贷利率并不是立马降。

你可能认为房贷利率和LPR是同步变动，

但事实上，房贷利率调整是有要求的，并不是和每个月的LPR同步变动。

我们在办理房贷的时候，会需要与银行协商，约定好利率的重新定价周期。

重定价周期最短为1年，

这时候每1年都只能调整1次贷款利率。

调整的时间一般定在每年1月1日或者贷款合同生效日。

到了重定价

的这一天，你的贷款利率才可能会

变动，调整为最近一个月公布的LPR利率，再加上点。

对于存量贷款购房

的客

户，如果

重定价日在1月1日

，那么这次降低LPR，并不影响你目前的房贷利率，该交多少还是多少。

别急嘛，

该来的总会来的，

你的重定价日也不远了吧？

-END-