

2022年8月22日LPR出炉~

中国人民银行  
授权全国银行间同业  
拆借中心公布，2022年8月22日贷款市场报价利率  
(LPR)为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。以上LPR在下一  
次发布LPR之前有效。

自2019年9月20日实行LPR开始，LPR变化如下：

武汉购房：

首套： $LPR - 20BP = 4.1\%$ ；

二套： $LPR + 60BP = 4.9\%$ 。

就近来说，5月20日，LPR从4.6下调至4.45%；7月20日武汉再次下调首套  
-20个基点；8月22日央行发布LPR4.3%。

如果以商贷额度100万元、贷款30年  
、等额本息

还款方式计算，此次LPR下降15个基点，利率4.1%月供为：4831.98元，  
与4.25%比月供减少87.42元，累积30年利息减少3.15万元。

5月15日，人民银行  
、银保监会发布了关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知。通知  
明确，对于贷款购买普通

自住房的居民家庭，  
首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场  
报价利率（LPR）减20个基点  
。二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

值得注意的是武汉是在7月20日后才开始执行减20个基点，首套房贷款利率  
低至4.1%，已低于2009年房贷利率打七折后的4.156%

确实是值得纪念的日子。

## 温故知新

### 什么是LPR？你的贷款利率=LPR+上浮基点数

#### 1、什么是LPR？

1.贷款基础利率，又名**贷款市场报价利率**（Loan Prime Rate, LPR）是商业  
银行对其最优质客户执行的贷款利率，其他贷款利率可在此基础上加减  
点生成。贷款基础利率的集中报价和发布机制是在报价行自主报出本行贷  
款基础利率的基础上，指定发布人对报价进行算术计算，形成报价行的贷  
款基础利率报价平均利率并对外予以公布。

2、贷款利率=LPR（每个月20号可能变换）+上下浮基点数  
（俗称BP，贷款签约后为不变量）。

假设，当下你放款的时候执行了LPR4.6%，然后上浮60个基点（即0.6%）  
，放款时候的利率利率为5.2%。在你放款一年之后，就可以根据最新的LP  
R计算下一年的贷款利率。比如你签约时是LPR4.6%+上浮60个基点，目前  
LPR变为4.45%，你下一年的利率就是LPR4.45%+上浮60个基点，也就是5  
.05%。

3、对于购房者来讲**更重要的是基点**  
，目前武汉首套房基点数部分已调整为**下浮20个基点**。

购房者签约时候的基点数将伴随着整个几十年的房贷，近期放款的购房者如果下浮20个基点的话，那新放款的利率计算公式将如下：利率=LPR4.45%+下浮20个基点（即-0.2%）=4.25%。（注意基点也就是BP永远不变，除非房子交易了）

---

## 利率、月供对比

2022年春节之前，武汉首套房利率普遍还是LPR4.65%+上浮103个基点=5.68%，而近期首套房上浮基点数由103个基点下降至下浮20个基点，前面买的人确实亏了！武汉首套房利率连续下调。近一年来累计下调了约168个基点。

## 商贷30年的对比

### 发言区

---

多位业内专家表示，当前房地产市场仍然面临一些压力，后续部分城市房贷利率有望继续下行，部分城市增量住房贷款利率将出现下调。

中国民生银行

首席经济学家温彬表示，在居民收入减少、债务负担大的背景下，降低政策利率进而引导LPR调降，有助于给存量按揭贷款释放红利，提升居民消费预期。

5年期以上LPR调降会对房地产融资链条起到改善作用，但至于具体改善幅度，仍需持续观察

和其他配套措施综合发力

；从1年期LPR报价看，当前3.7%的水平已相对偏低，但若后续经济复

苏不及预期，消费、投资等修复力度持续偏弱，1年期LPR利率仍有下调空间。

在本次LPR调降前，天风证券固定收益首席分析师孙彬彬在一份研究报告中指出，考虑到会议提出的“稳定房地产市场”要求，  
住房贷款利率需要进一步降低，向历史低点靠拢。

他指出，2008年底，首套房贷款利率最低可至4.158%（在5.94%的基础上打7折），个人住房贷款加权平均利率4.34%，当前两项指标分别为4.25%、4.62%，后续分别需要至少降低10、28个基点才能达到历史低点。LPR下调15个基点似乎能够满足稳增长和稳定房地产市场的基本要求。

---

利率的调整的直接影响便是房贷的降低，不管是LPR还是基点，都是下降的趋势，加上现阶段的央妈发布的最低限度为LPR-20BP这个政策，所以武汉房贷利率再次突破历史新低！

未来不管是LPR和BP的浮动，最终取决于市场，市场过热的时候未来不排除上调，取决因素无非就是市场好坏，而我国货币相对宽松，核心的CPI远远没有达到标准3%，截止7月我国的CPI平均涨幅才1.8%，仍有一定的货币宽松空间。

而经济运营的压力和房地产市场相对低迷，适当的货币宽松空间可以拉动经济。

当然本次降息虽然对购房者的决策和购房门槛影响不大，但定向扶持意味更浓，给市场释放了积极的信号。目前利率对于购房者而言是非常友好了。当然买房不能说只看利率低才

是决定性因素，而是结合自身综合情况决定！