

市场预期的LPR（贷款市场报价利率

）下调如约而至，且力度远超预期。8月22日，新出炉的1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，分别较上一期下调5个和15个基点。

这与每位购房者的

房贷还款额息息相关，若贷款100万

元、30年等额本息

还款，今年两次下降15个基点，即总计30个基点，相比降息前月供可以减少约200元，已经在还贷的购房者也可以在明年元旦享受最新利率。

除此以外，LPR下调还与银行负债端压力减轻和实体融资需求不足等因素有关，此举将对降低实体经济融资成本、提振市场主体信心、促进信贷有效需求回升发挥积极作用。

LPR不对称下调有多重原因

作为LPR风向标，MLF

（中期借贷便利）操作利率在8月15日超预期下调10个基点，市场对LPR报价结果颇为关注。正如市场所预期，LPR下调如约而至，且力度远出预期。

“首先，市场普遍预计，本月1年期LPR将会下调10个基点，5年期以上则会超过10个基点。但此次5年期以上LPR下调15个基点，超出市场预期。其次，这次5年期以上LPR的调降力度和5月20日一样，但1年期LPR降幅只有5个基点，主要原因是融资环境很宽松，银行同业拆借、企业票据融资利率降到1%以下，创历史新低，不需要再次下降。”广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《国际金融报》记者表示。

从下调幅度来看，此次1年期LPR和5年期以上LPR不对称下调，后者下调幅度尤其明显，民生银行

首席研究员温彬对《国际金融报》记者表示，1年期LPR下调幅度较小，主要源于当前市场短端利率整体已处于较低水平，若继续引导1年期LPR下调，容易加剧企业的套利行为；而5年期以上LPR继5月以后，再度大幅下调15个基点，主要在于当前稳地产压力较大，利率仍有调降空间，且中长期贷款需求更需提振，压降长端LPR利率将有效降低居民和企业的融资成本，提升其加杠杆的意愿。

在当前地产销售再度转弱、居民加杠杆意愿持续低迷和稳增长压力依然较大的情况下，5年期以上LPR报价再度大幅下调15个基点，背后的政策导向为提振宽信用进程，也将有助于缩窄与往年房贷执行利率的差距。

从金融数据来看，7月的信贷和社融“二次塌方”，当月的宏观经济数据也显示工业生产、消费和投资增速较上月全面走低，显示我国经济恢复的基础尚需稳固。

在投资方面，房地产投资仍然是最主要的拖累项。7月房地产投资同比增速为-12.1%，跌幅仍然较大，土地成交、新开工、施工面积同比跌幅都在四成以上，其中一个重要原因就是房地产销售疲软。

因此，从政策上增加对刚需的支持力度不仅有必要，而且有空间，从实体融资和居民的消费意愿上来看，由于受到疫情反复的冲击，企业和居民加杠杆意愿持续低迷，信贷结构延续今年以来的欠佳态势。温彬表示，信贷领域供需矛盾进一步加大，也促使新发放贷款利率继续走低。

同时，从银行负债端来看，由于今年同业存单等市场化主动负债成本持续走低、结构性存款规模及收益率持续下降，叠加降低拨备覆盖率等操作，银行负债端的压力减小，起到一定的降成本效果，也是本月LPR下降的背景原因之一。

部分地区房贷利率降至4.1%

LPR的动向与房贷一族息息相关，直接影响着购房者的房贷利率及购房成本。5月20日，5年期以上LPR下调至4.45%，因此首套房贷利率下限由4.4%调整至4.25%，多地纷纷调整利率。

8月22日降息后，银行又会有什么动作？以北京为例，在调整前，北京首套房贷利率为4.45%加55个基点到5%，二套房贷款利率为4.45%加105个基点到5.5%。此次调整后，北京目前首套个人住房商业贷款利率将调整为4.3%加55个基点，下限为4.85%；二套房贷利率调整为4.3%加105个基点，约为5.35%。

“明天开始执行首套房4.85%；二套房5.35%的利率，从明天到下月放款的都可以享受这个利率，这可以算是近两年最低的利率了。”北京工行某支行人员对记者表示。

这也是LPR捆绑房贷利率后，北京首套房贷利率首次跌破5%，上海地区的利率同样也下调15个基点，首套房、二套房的利率分别从4.8%、5.5%降至4.65%、5.35%。但在一些执行差别化住房信贷政策的二线城市，比如昆明、南京、苏州

等，已有银行将首套房贷款利率调整至4.1%的下限值。

易居研究院智库中心研究

总监严跃进表示，此次8月22日央行降息

政策，对于不同时点买房的人群均有影响。比如，过去几年购房的群体恰好买在还贷利率较高的节点，有些人的房贷利率甚至突破6%，因此提前还贷成为近期的一个热点话题。LPR下调对于这类群体也是一个好消息。“到了明年元旦，此类购房者也可以享受利息下降的优惠。今年两次下降15个基点，即总共30个基点。单纯从这个角度看，明年此类购房者100万元贷款，月供至少可以减少200元左右。换句话说，购房者稍安勿躁，也可以享受今年多次降息带来的利好，没有必要提前还贷。”严跃进对记者表示。

以300万元、30年期等额本息还款的按揭贷款为例，在上海地区，利率调整前，部分银行首套房贷款利率为4.8%（LPR+35BP），此时月供额为15739.96元；此次利率调整后，首套房贷款利率为4.65%，月供额为15469.1元。如此计算，月供额减少270.86元，一年约减少3250元。

如果是最近刚完成房产交易的购房者，且银行贷款还没有批，那么可以搭上此次降息快车，及时享受优惠。若已经开始还贷，那就到明年元旦后可享受最新利率。对于今年下半年打算购房的群体，当前金融政策是非常友好、宽松的，购房的美好窗口期已经开启。房贷利率持续下降，叠加首付比例下调、房企降价优惠、二套房可以享受首套房利率优惠等，客观上使得买房的性价比进一步增大。

“对于此类购房者来说，在获得低利率房贷的时候，适当问一下最低利率是否有条件、放款速度如何、合作的楼盘情况如何。此类问题清楚了，购房方面可以主动一些，积极抓住‘降房价、降首付、降利息’的最佳时期。”严跃进提醒购房者。

“这次降息对刚需和改善型需求和换房需求，都有比较大的促进作用。”李宇嘉对记者表示。

本文源自国际金融报