

全市场都在关注的“降息”来了，一年期LPR和五年期LPR利率均迎来下调！

8月22号，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，最新一期LPR（贷款市场报价利率）为：1年期LPR（贷款市场报价利率）是3.65%，较上月下调5个基点；5年期LPR（贷款市场报价利率）是4.3%，较上月下调15个基点。

之前首套房利率已经降至4.25%，加上这次下调的15个基点，这也意味着，最新首套房贷利率可低至4.10%，已低于2009年房贷利率打七折后的4.156%。

房贷能省多少钱？

值得注意的是，5年期以上LPR（贷款市场报价利率）下调可以有利于减轻个人房贷的付息压力。

以100万贷款本金、30年期、等额本息还款计算，这次LPR下降15个基点，月供减少88.48元，平均一年可再减少月供支出1061元，累积30年月供减少3.18万元。

一般在房贷合同上，利率确定方式是：房贷利率=5年期LPR利率（贷款市场报价利率）+基点。

其中5年期LPR利率（贷款市场报价利率）是“基准”，是央行决定的，每个月20号对外公布一次；而加点是由各银行决定的，每个城市不一样，每家银行也不同。

降息已有预期

我们有一个复杂的利率体系，简单的说我国的利率分为政策利率和市场利率两类。

政策利率包括公开市场操作、正回购、逆回购，再贴现利率、存款准备金利率、MLF利率（中期贷款便利）、还有存贷款基准利率；而在我们的市场利率里面，有非标准化债权利率、债券市场利率、还有LPR利率（贷款市场报价利率），降息降准是一套利率，而最值得关注的LPR利率。

7月新增社融仅为7561亿元，较6月的5.17万亿元大幅下滑，与去年同期相比，7月新增社融同比少增3191亿元。由于7月社融数据大幅不及预期，实体经济融资需求偏弱，为支持实体经济，8月15号，人民银行开展4000亿元中期借贷便利（MLF）操作，20亿元7天公开市场逆回购操作，中标利率均下降10个基点，分别是2.75%和2%。这也带来了LPR（贷款市场报价利率）下调的预期。

中期借贷便利MLF利率的上调或下调，一般都会传导至LPR利率（贷款市场报价利率），并最终影响贷款利率。

LPR非对称下调

贷款市场报价利率）降幅高于1年期LPR（贷款市场报价利率）的情况。

对此，经济学家任泽平表示，降5年期，旨在稳楼市。非对称降1年期，实体经济空中加油，关键是宽货币到宽信用。

LPR什么意思呢？

LPR的全称为“贷款市场报价利率”，从2020年起代替了原先的基准利率，它会随着市场利率的波动而变化。

LPR（贷款市场报价利率

)分为1年期和5年期，1年期LPR（贷款市场报价利率）被称为实体经济的贷款利率，5年期LPR（贷款市场报价利率）被称为楼市基准利率。

简单说，LPR（贷款市场报价利率）关系着企业获得贷款资金的成本，也关系着“房贷一族”的月供。

1年期LPR（贷款市场报价利率）下调，意味着企业贷、消费贷利率也将下调。之前银行抵押经营贷利率最低能做到3.7%，这次降息后最低能做到3.65%。1年期LPR（贷款市场报价利率）下调或将扩大信贷规模，支持实体经济。

5年期LPR（贷款市场报价利率）下调，意味着房贷利率将下调。

5年期LPR（贷款市场报价利率）是中长期贷款的定价基准，尤其是按揭贷款的定价基准。5年期LPR降幅增大，首次超过MLF利率降幅，其主要目的在于稳定房地产市场。

如何影响购房家庭？

值得注意的是，5年期LPR利率（贷款市场报价利率）曾于今年1月下调至4.60%，5月下调至4.45%，如今再降至4.3%。那么，5年期以上LPR的持续下调，具体将如何影响购房家庭呢？

这次房贷利率下调与之前各地琳琅满目的房贷利率下降不同的是，这次房贷利率下降不仅对新购买者有效，对已购买者也有效。

最重要的受益者还是即将因刚需买房新申请住房贷款的家庭，购买二套房的居民家庭也能从中获益。

对于正准备买房的家庭来说，几乎都能享受到这次LPR下调福利。

并且今年5月，央行还降低了首套房利率的下限，在LPR的基础上还能再减0.2%。对于新购房家庭，现在房贷利率的计算是： $\text{房贷利率} = 4.3\% + X\% - 0.2\%$

对于已购房还贷的家庭来说，住房贷款利率也将下调15个基点。不过需要注意，这次的降息对于房贷的影响或在明年1月1号才会体现，因为合同约定的房贷利率通常一年调一次。更精确的说，房贷利率下调的时间主要看已购房还贷家庭和银行约定的重定价日有关。

一般银行会默认两种选择：（1）每年1月1日；（2）贷款放款日对应的每年对月对日。

如果重定价日在发布日8月22日及之后，才会跟着这次最新的LPR调整。

另外只有在房贷利率选择上采用LPR的才有可能减少，而选择固定利率的就享受不到LPR调整带来的福利。

房产作为家庭的重要资产，对于有购房需求的人群来说，建议尽量在房地产市场疲软的时候出手，会有很大概率、较低的价格买到优质的房产，使家庭持有的房产价格的安全边际更高，并有一定的升值空间。

来源：陕西交通广播