

如以商贷额度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，月供减少88.48元，累积30年月供减少3.18万元。

来源：综合中国基金报、北京晚报、大众报业、21财闻汇

降息了！

8月22日9时15分，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，下调5个基点，5年期以上LPR为4.3%，下调15个基点。

表 1：2019 年 8 月以来历次 LPR 和 MLF 变动情况

	1 年期 MLF	1 年期 LPR	5 年期 LPR
2019-08	3.30%	4.25%	4.85%
2019-09	3.30%	4.20%	4.85%
2019-11	3.25%	4.15%	4.80%
2020-02	3.15%	4.05%	4.75%
2020-04	2.95%	3.85%	4.65%
2021-12	2.95%	3.80%	4.65%
2022-01	2.85%	3.70%	4.60%
2022-05	2.85%	3.70%	4.45%
2022-08	2.75%	3.65%	4.30%

01、首套房最低利率可到4.1%

按照央行规定，个人房贷借款人和贷款银行可协商选择利率重定价（通常周期最短为1年），每次利率重定价时，定价基准调整为最近一个月相应期限的LPR。

数据显示，2021年12月和今年1月，央行先后将一年期LPR下调了5和10个基点，随后一直持稳在3.7%；五年期品种在今年1月下调5基点后，又在5月单独下调了15个基点至4.45%。

值得注意的是，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。

这意味着，如按照8月22日的贷款市场报价利率（LPR），那么首套住房商业性个

人住房贷款利率下限幅度可至4.1%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，此次降息符合预期，此前MLF降息，使得大家对于此次降息动作不会意外。但降息15个基点，幅度略超出预期，充分说明进一步降低中长期资金成本的导向和迫切性。

8月LPR下调对房地产具体有什么影响？

第一，房贷利率下调空间增大。在2020年8月份的时候，很多银行都集中将存量房贷批量转化成LPR。采用LPR定价模式之后，房贷利率会随着市场贷款利率水平的波动而波动，如果LPR下降了，对应的房贷利息也会跟着下降。

第二，存量购房者到2023年才能开始减少利息。

转化成LPR定价模式之后，房贷一般会一年调整一次，至于调整的日期是多少，不同银行规定不一样，有的银行是在合同签署日调整，但大部分银行则是从新一年的第1月份开始调整。这意味着2023年1月份，很多人的房贷将会迎来新一轮调整周期。

第三，对新购房者而言，降息利好更直接。据计算，如以商贷额度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，月供将减少约90元，累积30年月供减少3.18万元。

对于二套房购房者而言，利息的下降也将相应降低月供和利息成本。同时，由于不少城市取消了“认房又认贷”，部分二套房购房者也能够享受首套房的优惠政策。叠加这种利好，购房者的实际成本将有明显下降。

与此同时，与去年末相比，不少城市的放款周期已有明显缩短。根据贝壳研究院的统计，今年7月，在纳入监测的103个城市中，银行平均放款周期缩短至25天，环比下降4天。其中有26城的放款周期低于15天，以“长三角”城市为主。

“这次降息对刚性需求和改善型需求和换房需求，都有比较大的促进作用。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出。

楼市期待更多利好

相比于其他类型的稳楼市政策，降息向来被视为最具实质性的措施之一。今年以来的三次降息，对房地产市场的信心提振作用同样不可忽视。

今年以来，全国已有超过100个城市出台各类稳楼市政策，市场也一度出现复苏势头。但由于各种原因，市场回温的局面仍然在近期出现了反复。

根据国家统计局的数据，今年7月，全国70个大中城市中，有40个城市的新房价格环比下降，51个城市的二手房价格环比下降，数量比6月略有增加。国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖指出，房地产市场呈现下行态势，当前整体上处于筑底阶段。

央行数据显示，2022年第二季度，个人房贷余额38.86万亿，同比增长6.2%，创2009年一季度以来最低增速。

中原地产首席分析师张大伟指出，相比于降息带来的实际影响，其对市场带来的心理影响更大。由于房贷的具体调整日期相对滞后，对于存量房贷而言，多数银行需要到次年1月才开始调整。因此，除非是新购房者，此次降息的利好并不会立刻显现。

但他同时指出，年内三次降息释放的积极信号，仍然会让供需双方的信心都得到提振。

分析人士普遍认为，对于处在筑底阶段的房地产市场来说，要想彻底扭转现有的局面，还需要其他的利好政策出台。

李宇嘉表示，稳定地产消费，稳定土地和房屋价值，稳定全社会信用，使地产金融加速器效应恢复，这是一个过程。短期内，最需要做的就是夯实5月份以来地产销售稳定的局面，让7月以来楼市再次下行的局面扭转。

他认为，要想稳住地产消费，还需要在居民收入端下功夫。从城镇化、新市民、年轻人这个楼市的需求主力看，要加大对中低收入群、外来务工人员、失业人员、育龄人群等，在消费券、一次性生活补助、专项补贴（比如生育）等方面发放的力度，积极的财政政策在此有很大空间。稳住了居民端，才能真正让住房消费和销售稳定，才能实现行业全链条的稳定。

张大伟也认为，降息的主要目的是为了稳定经济，稳楼市的目的也是为了稳经济。当下楼市面临的问题已经不只是房地产问题，更多是对经济的预期问题。需要楼市出台更多更积极的稳楼市政策，市场才有望稳定。

他还指出，除少数城市外，大部分的首套房贷最低利率并未降至4.1%的下限，因此，就房贷利率而言，各地也有进一步下调的空间。

02、对市场有何影响？

A股影响

有券商分析称，短期来看，市场在LPR调降前的两周里可能会出现上涨，但在落地后的一周内通常表现不佳。历史来看，在LPR调降前，市场通常表现较好，在大多数时候均呈现上涨状态，这种现象的发生可能与投资者对流动性宽松的预期升温有关。但是当LPR调降落之后，股市的表现则相对较差。

长期来看，LPR调降对市场的影响主要取决于宽信用的落地情况。从长期的角度来看，股市的表现终究要回到基本面，如果宽货币能够成功传导至宽信用，那么股市通常会有较好的表现，例如2020年初前后的时间段，反之，则股市难有较好的表现，如2022年初时情况。

信贷影响

LPR下调后，8月信贷或脉冲上行：第一，经验证明LPR下调会为信贷带来快速修复。回顾历史，企业信贷增速受到LPR影响较为明显，随着疫情影响淡去，LPR下调将会对贷款有较好的拉动作用。相较之下，居民贷款看似对LPR变化并不敏感，但观察同比多增数值的边际变化，可以发现以个人住房按揭贷款为主的中长贷对于5年期LPR调降的反应较为明显快速。

第二，监管指导因素在今年表现尤为明显。今年信贷的增长受监管指导因素的影响较大，当政策部署加大信贷投放力度时，当月信贷往往会得到明显的提振。从央行降息的举措以及二季度货币政策报告中“加大对实体经济信贷支持力度”的表述来看，目前信贷增长依然是政策非常重视的问题，配合大概率下行的LPR，我们认为对于8月的信贷增长可以再乐观一些，新增规模有望达到1.5万亿，同比多增3000亿元。

债市影响

对于债市而言，1年期MLF利率作为10年期国债利率的定价锚，预计长债利率中枢会跟随下调10bps，考虑到目前债市做多情绪，不排除短期内超调的可能，但在区间下沿操作还需谨慎。中长期来看，MLF降息后的LPR报价下调将成为宽信用的催化剂，此前支撑债市表现的“资产荒”逻辑后续可能被打破，流动性市场供给减少而需求回升的背景下，债市利率或存在调整的压力。

03、专家：不排除再次降息的可能

下一步货币政策走向如何？央行在7月份发布的《中国区域金融运行报告(2022)》中指出，下一步要继续深化LPR改革，完善LPR报价机制，不断提高LPR报价质量，使中央银行政策利率通过市场利率向贷款利率和存款利率的传导更加顺畅。

中国民生银行首席经济学家温彬认为，在后期美联储加息节奏有所放缓、“以我为主”的政策基调下，不排除再次降息的可能。三季度降准的概率不高，但若四季度房地产融资有所改善，宽信用进程加快，在结构性流动性短缺框架有所恢复的情况下，为给银行体系提供长期流动性、进一步降低负债成本，也不排除会适时进行0.25个百分点的小幅降准操作。