



LPR连续不变

选择浮动房贷利率是否错了？

作者：郭桢 王中净

电话：010-88052647

邮箱：guozhen@xinhua.org

编辑：杜少军

审核：张 骐

官方网站：www.cnfin.com

客服热线：400-6123115



我国LPR保持平稳，连续13个月未作调整，而房贷执行连续上升，普通百姓最关心的是选择浮动房贷利率是否吃亏了？其实，LPR传导性并未失灵，反映出监管层稳定经济，抑制楼市复燃的政策信号。同时LPR保持稳定可以降低企业实际贷款利率，促进实体经济的发展。

目录

一、 LPR 报价的基础 MLF 保持不变.....	3
二、 近期房价涨幅总体扩大 房贷利率收紧	4
三、 房贷执行利率上涨 选择浮动房贷利率是否吃亏?	5
四、 LPR 保持不变 实际贷款利率下降	6

图表目录

图表 1: 近年 LPR 报价图.....	3
图表 2: 房贷利率走势	4

LPR 连续不变 选择浮动房贷利率是否错了？

我国LPR保持平稳，连续13个月未作调整，而房贷执行连续上升，普通百姓最关心的是选择浮动房贷利率是否吃亏了？其实，LPR传导性并未失灵，反映出监管层稳定经济，抑制楼市复燃的政策信号。同时，LPR保持稳定可以降低企业实际贷款利率，促进实体经济的发展。

一、LPR 报价的基础 MLF 保持不变

5月20日，全国银行间同业拆借中心公布最新LPR报价：1年期品种报3.85%，5年期以上品种报4.65%，两项贷款市场报价利率均连续13个月保持不变。

图表 1：近年 LPR 报价图

LPR报价一览					
	日期	1年期LPR	较上期波动	5年期以上LPR	较上期波动
2019年	8月20日	4.25%	—	4.85%	—
	9月20日	4.20%	-0.05%	4.85%	不变
	10月21日	4.20%	不变	4.85%	不变
	11月20日	4.15%	-0.05%	4.80%	-0.05%
	12月20日	4.15%	不变	4.80%	不变
2020年	1月20日	4.15%	不变	4.80%	不变
	2月20日	4.05%	-0.10%	4.75%	-0.05%
	3月20日	4.05%	不变	4.75%	不变
	4月20日	3.85%	-0.20%	4.65%	-0.10%
	5月20日	3.85%	不变	4.65%	不变
	6月22日	3.85%	不变	4.65%	不变
	7月20日	3.85%	不变	4.65%	不变
	8月20日	3.85%	不变	4.65%	不变
	9月21日	3.85%	不变	4.65%	不变
	10月20日	3.85%	不变	4.65%	不变
	11月20日	3.85%	不变	4.65%	不变
	12月21日	3.85%	不变	4.65%	不变
	2021年	1月20日	3.85%	不变	4.65%
2月20日		3.85%	不变	4.65%	不变
3月22日		3.85%	不变	4.65%	不变
4月20日		3.85%	不变	4.65%	不变
5月20日		3.85%	不变	4.65%	不变

来源：Wind，新华财经

由于1年期MLF操作利率是1年期LPR的参考基础，5月MLF利率不动，意味着当月LPR报价基础未发生变化。5月17日，央行公告称，开展1年期中期借贷便利（MLF）操作1000亿元，利率为2.95%，与上期保持一致。此外，央行当日还开展7天期逆回购操作100亿元，利率仍为2.2%。这也是自去年3月以来，MLF利率连续14月保持不变。这意味着5月LPR报价的参考基础未发生变化。从2019年9月

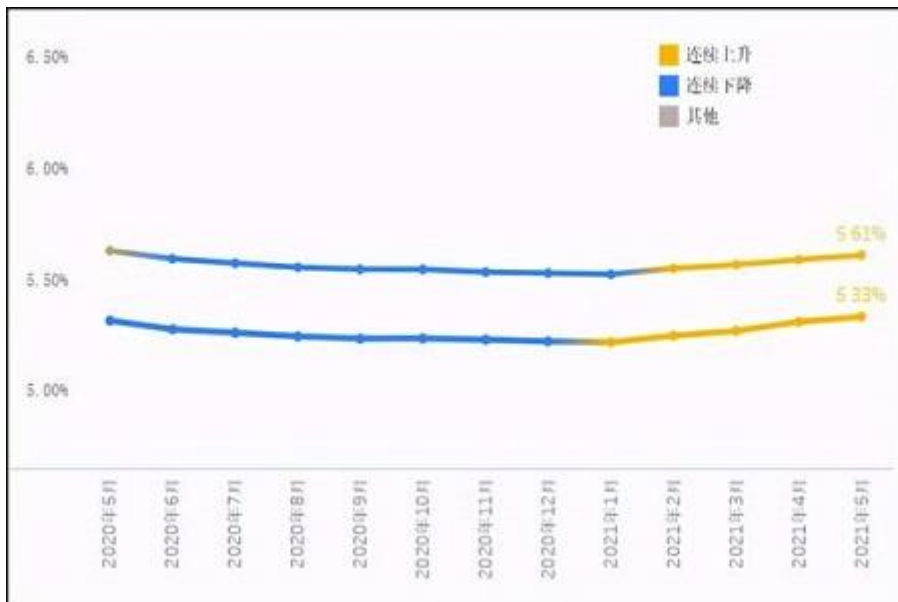
以来，1年期LPR报价与1年期MLF招标利率始终保持同步调整，点差固定在90个基点（0.9个百分点）。这段时期宏观经济波动性较大，中期政策利率对贷款市场报价利率发挥了稳定的指引作用。

二、近期房价涨幅总体扩大 房贷利率收紧

5月17日，国家统计局发布70城房价数据，整体来看，4月份70城房价涨幅总体扩大。北京、上海、广州、深圳等四个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.2个百分点，二手住宅销售价格环比上涨0.8%，涨幅比上月回落0.2个百分点。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨0.4%，涨幅比上月均扩大0.3个百分点。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.2%和0.3%，涨幅比上月均扩大0.1个百分点。前4月住宅销售额总体增长73.2%。

以上数据表明，一线城市房价上涨，部分二、三线城市二手房价格增长较快，房地产市场持续升温，有从一线城市向周边城市扩散的趋势。近期，为防止房产热再度复燃，监管层对楼市掀起新一轮调控收紧，调控政策多管齐下，针对房企、金融机构、中介、炒房客都推出了相应的调控手段。

图表 2：房贷利率走势



来源：Wind，新华财经

近期，广州、深圳、宁波、杭州、苏州等全国多个城市上调了房贷利率。工商银行、农业银行等国有大行，在今年2月份上调房贷利率的基础上，从5月20日起再次上调按揭贷款最低利率。首套房的最低执行利率较之前提高10BP，上调至5.45%，即最低执行LPR+80BP；二套房贷款利率也较之

前提高10BP，上调至5.7%，即最低执行LPR+105BP。其中，杭州地区最新的首套房最低执行利率由此前的5.2%上调至5.4%，即执行LPR+75BP；二套房贷款利率由此前的5.38%上调至5.5%，即LPR+85BP。

根据对全国42个重点城市房贷利率的监测数据显示，2021年4月20日-5月18日，全国首套房贷款平均利率为5.33%，环比上涨2BP；二套房贷款平均利率为5.61%，环比上涨2BP。一线城市中，北京和上海地区继续维持原来的水平不变，广州和深圳地区上调房贷利率水平。

强监管政策效果初显，楼市热度有所降温，多个城市住宅成交量下跌。目前房贷政策监管方向是优先支持首套刚需自住购房需求，贯彻落实“房住不炒”的要求下，房价上涨预期较高的城市将在房贷利率方面进行收紧。

三、 房贷执行利率上涨 选择浮动房贷利率是否吃亏？

从上文可见，为防止楼市过热，今年以来房贷执行利率已经连续上涨，而LPR连续不变。普通百姓最关心的是，去年在“利率换锚”的时候，将房贷执行利率转变为以LPR为定价基准的浮动房贷利率，选择是否错误，是否吃亏了？

其实，选择浮动房贷利率并没有吃亏，对于去年在利率换锚过程中转变为以LPR为定价基准的浮动房贷利率的用户更为有利。因为房贷执行利率的计算公式是：房贷执行利率=LPR+基点，其中“基点”是在合同期内固定不变的。尽管LPR连续13个月未变化，但各大银行的房贷基点却出现了不同幅度的上调，最终执行的实际房贷利率就出现上涨。

而“LPR”有两种情况，第一种情况是当选择固定利率的时候，那么LPR是买房签订房贷合同时最近一期LPR的数值，无论以后的LPR如何变化，房贷利率执行利率中的LPR都是当时签订合同时的数值。第二种情况是选择浮动房贷利率，那么房贷执行利率中的LPR是在一定周期中要按照最新的LPR数值更新重新计算的，周期通常是1年。所以，如果LPR下降，那么房贷执行利率会降低；如果LPR上升，那么房贷执行利率也会上升，关键看以后LPR利率的变化。

LPR利率长期稳定，并不代表LPR传导机制失灵了。在评价LPR时，应重点关注它疏通货币政策传导作用，而不是盯着利率变化等表象。LPR属于市场利率，代表较强的政策信号。LPR保持不动，传递出的政策信号就是今年货币政策所强调的“稳”字当头，保持政策的连续性和可持续性。房贷在内的贷款定价基准的转换，不是为了提高或降低贷款利率，而是定价基准转换，跟市场的联动会更加灵活，能够更及时地反映市场利率的变化。

另外，LPR在本质上代表资金的成本，只有在经济高速发展的过程中才会有高资金成本，因为经济发展增速高，资本的收益回报自然也高，对应的资金成本提高。目前，我国处于供给侧改革的

关键阶段，不再一味强调GDP增量，而是强调高质量发展和进行结构性改革，大力发展高新技术产业和环保低碳经济。随着未来宏观经济增速逐渐放缓，资本的回报也相应降低，资金成本自然也会降低。所以，从长期来看，LPR下降是必然的趋势。

四、LPR 保持不变 实际贷款利率下降

LPR保持不变，不但对普通百姓的房贷利率产生了直接的影响，更重要的对实体经济发展产生促进作用。央行在近日表示，下一步要“继续释放改革促进降低贷款利率的潜力，推动实际贷款利率进一步降低。”实际贷款利率指的是企业在获得贷款过程中付出的全部成本之和，既包括企业支付的贷款利率，也包括各项收费及其他贷款成本。监管层将要求今年银行各类贷款收费不反弹，并进一步挖掘融资担保等相关环节和其他渠道成本下调潜力，进而降低企业综合融资成本。

今年年初以来，受国际大宗商品价格快速走高等因素影响，4月PPI同比冲高至6.8%，并带动CPI同比小幅上行。当前市场普遍预测，二季度国内物价水平会进一步走高。央行在5月11日发布的《2021年第一季度货币政策执行报告》中指出，近期国际大宗商品价格上涨是阶段性供求“错位”的表现，加上去年同期基数很低以及PPI数据本身具有高波动性的特点，共同导致近期工业品价格同比读数偏高。基于工业品价格上涨具有阶段性特征以及今年CPI涨幅较为温和，短期内货币政策大幅收紧和上调利率的可能性基本可以排除。未来一段时间，央行大概率将在MLF利率等政策利率方面按兵不动，这意味着1年期LPR的报价基础有望继续保持稳定。

从实际贷款利率来看，企业贷款利率持续保持低水平。未来政策重点支持的科技创新、绿色发展及小微企业贷款利率将稳中有降外，房地产贷款利率将会有不同程度的上行。

LPR推出后，持续释放改革降低融资成本的潜力。企业贷款利率持续下降，小微企业综合融资成本稳中有降，有力地支持了实体经济。近期不少银行开始加大绿色金融领域的贷款支持力度，从审批时间、额度分配、下调利率等多方面给予倾斜，已经有企业实际获得的贷款利率低于银行内部基准利率。未来的我国货币政策趋势将保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，稳健的货币政策灵活精准、合理适度，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配。

重要声明

新华财经研报由新华社中国经济信息社发布。报告依据国际和行业通行准则由新华社经济分析师采集撰写或编发，仅反映作者的观点、见解及分析方法，尽可能保证信息的可靠、准确和完整，不对外公开发布，仅供接收客户参考。未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、转载和引用。