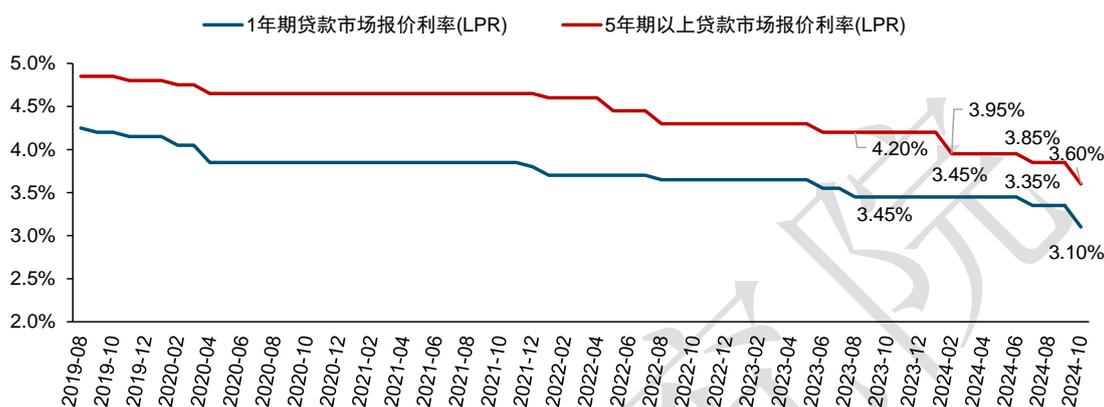


年内 LPR 第三次下调，房贷利率再创新低！

2024 年 10 月 21 日，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），1 年期 LPR、5 年期以上 LPR 均下调 25 个基点，分别由 3.35%、3.85% 调整为 3.10%、3.60%。

图：2019 年以来 1 年期 LPR、5 年期以上 LPR 走势



数据来源：央行，中指数据 CREIS

1、9 月以来降准降息相继落地，年内 5 年期以上 LPR 三次调降，共降低 60BP

9 月 24 日，央行、金融监管总局、证监会召开新闻发布会，会中央行行长宣布降低存款准备金率和政策利率，“将下调存款准备金率 0.5 个百分点……将 7 天期逆回购操作利率从 1.7% 下调到 1.5%，……预期贷款市场报价利率（LPR）、存款利率等也将随之下行 0.2 到 0.25 个百分点”。

9 月 27 日，央行降准降息落地，平均存款准备金率将至 6.6%，同日，将 7 天期逆回购操作利率由此前的 1.70% 调整为 1.50%，下调 20 个基点。

10 月 18 日，多家国有大行宣布下调存款利率，一年、两年、三年和五年期定期存款利率均下调 25 个基点；10 月 21 日，1 年期、5 年期以上 LPR 跟随调降 25 个基点，下调幅度符合预期。

整体来看，今年以来，5 年期以上 LPR 共计下调三次，共调降 60BP，由年初的 4.2% 降至 3.6%，下调次数、下调幅度均达到 2019 年房贷利率换锚 5 年期以上 LPR 以来最高水平，也体现出当前央行通过货币政策，助力房地产市场“止跌回稳”的决心。

2、5年期以上 LPR 下调，进一步引导各地调降房贷利率，公积金贷款利率或也将迎来调整

此次 5 年期以上 LPR 下调，有助于引导各地房贷利率的进一步下行，此前全国层面首套、二套房贷利率政策下限已取消，多个城市首套房贷利率已降至 3.0% 左右，5 年期以上 LPR 的再次调整，各地有望迎来“2 字头”房贷利率，进一步降低购房者的购房成本。

当前尚未取消首套、二套房贷利率下限的城市仅有北京、上海、深圳等个别城市，以北京为例，此前执行首套、二套房贷利率分别为 3.4% (LPR-45BP)、3.6% (五环外, LPR-25BP) / 3.8% (五环内, LPR-5BP)，此次调降后，北京首套、二套房贷利率分别调整为 3.15% (LPR-45BP)、3.35% (五环外, LPR-25BP) / 3.55% (五环内, LPR-5BP)，其中，首套、五环外二套房贷利率已低于此前历史最低水平 (3.43%)。

另外值得关注的是，当前首套、二套 5 年期以上公积金贷款利率 2.85%、3.325%，在 7 月、10 月 LPR 的两次下调后，公积金贷款利率与商业贷款利率的利差进一步收窄，此次 LPR 的下调，或将推动公积金贷款利率的再次调整，带动购房者购房成本的进一步下降。

3、存量房贷利率下调将落地，多数购房者或在明年年初享受到此次 LPR 下调

9 月 29 日，央行、市场利率定价自律机制发布公告，将于 10 月 31 日前统一对存量房贷利率进行调整，对于 LPR 基础上加点幅度高于 -30BP 的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于 -30BP，且不低于所在城市目前执行的新发放商业性个人住房贷款利率加点下限 (如有)，存量房贷利率的批量下调也将落地。但值得注意的是，由于不同购房者商定的重定价日有所差异，此次存量房贷利率的调整主要集中为 LPR 加点幅度统一下调至 -30 个基点，而由于多数购房者重定价日为次年 1 月 1 日，本次 LPR 的调整或需到明年年初才可下调。

以上海举例来看，2023 年 12 月上海核心区二套商贷利率下限为 LPR+30BP，此时购房的购房者，若重定价日商定为次年 1 月 1 日，在此次存量房贷利率调整前的利率为 4.5% (4.2%+30BP)，此次房贷利率调整后，将降至

LPR-5BP，即调整为 4.15% (4.2%-5BP)，下调 35BP，若后续 5 年期以上 LPR 不再调整，在 2025 年 1 月 1 日后，存量房贷利率将降为 3.55% (3.6%-5BP)。

整体来看，此次 5 年期以上 LPR 的调降，将进一步降低购房者的购房成本，有利于带动购房需求释放，配合住建部、央行、财政部等部委近期落地的政策“组合拳”，有望形成更大合力，助力房地产市场“止跌回稳”。9.26 政治局会议强调“要降低存款准备金率，实施有力度的降息”，央行行长在 2024 年金融街论坛年会上也表示“预计年底前视市场流动性情况，择机进一步下调存款准备金率 0.25-0.5 个百分点”，预计四季度，央行在货币政策方面的力度可能会继续加大，进一步的降准降息亦有预期。