对于个人贷款，由于信用卡分期还款的利率通常是固定利率，LPR改革后短期内不会对其产生影响，住房按揭贷款则要取决于5年期LPR的定价机制，目前后者仍较为模糊。

整体社会融资成本下行，房地产贷款利率、个人房贷利率原则上也应该下行；但另一方面，房地产相关贷款利率，同时还受到结构性政策调整的影响。

在8月20日的国务院政策例行吹风会上传递出的信息，可能会让一些打算买房的人小失望：新的LPR形成机制并不会使房贷利率下降。中国人民银行副行长刘国强表示，这次改革完善LPR形成机制，重点在于深化利率市场化改革。对于房地产市场，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，确保差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率基本稳定。房贷利率由参考基准利率变为参考LPR，但最后出来的贷款利率水平要保持基本稳定。“具体怎么操作，过几天人民银行将会发布关于个人住房贷款利率政策的公告，有一些细节现在我们正在调研，调研以后再明确。但是，有一点是肯定的，房贷的利率不下降。”

这就意味着，金融工作落实“房住不炒”的定位和要求，就得做到房贷的增量不扩张、房贷的利率不下降。这次利率并轨改革，房贷的利率由基准利率变为参考LPR，参考的基准变了，但利率水平不能下降。

“按照原来的房贷合同，原来签的是按基准利率来上下浮动的，央行基准利率不调就不会调整，LPR是多了一种利率报价方式，基准利率仍然是有效的，除非央行说废止基准利率。新房贷可以参考LPR。但是不同的报价方式合同里面可以签不同的上浮比例，最终的结果是一样的，所以我觉得这个对房贷利率目前没有什么影响。”一家大型银行的房贷部门负责人这样告诉记者。

宁波一些接近商业银行的人士也表示，目前政策意图比较清晰，房地产贷款政策并无松绑迹象。个人房贷利率不会显著下行。“银行给实体企业的贷款利率比给个人房贷的平均利率要高。即便是较基准利率上浮15%的首套房贷利率，为5.635%，这个利率也比之前很多小微企业的获贷利率要低。”

根据融360大数据研究院监测的数据，宁波以8BP的涨幅，位于7月首套房贷平均利率涨幅最高的五城市之一，名列第四，其6月平均利率为5.41%，约较基准利率上浮10.4%，而7月份这个数字为5.49%，约较基准利率上浮12%。融360大数据研究院监测的35个城市，二线城市中，多数城市纷纷上调房贷利率，苏州、杭州、宁波、大连、长沙近期多次上调，且部分银行额度紧张，甚至暂停受理房贷业务。

3

据记者了解，宁波的首套房贷利率水平从6月中下旬开始已经连续调整，平均上调幅度已经从上浮5%提高到了15%。

在市场翘首关注新LPR首次报价之时，不少银行已经开启参考新LPR对贷款定价。

8月19日，恒生银行宣布达成首批参考新贷款市场报价利率（LPR）定价的贷款。据称，此批贷款总额近1亿5千万元人民币，主要面向民营企业，涵盖贸易融资、循环贷款等不同类型贷款。该批贷款将参考中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2019年8月20日发布的新LPR定价。

兴业银行向媒体透露，该行贷款合同修订和系统改造均已按要求完成，完全支持在信贷投放中运用LPR、SHIBOR等市场化利率进行定价。该行相关人士告诉记者，在央行公告后第一个交易日，首笔LPR利率衍生品成交便由兴业银行与星展银行完成。据了解，在首笔交易后，中国银行、浦发银行、上海银行以及部分券商也完成了首批LPR的利率衍生品成交。

渣打银行（中国）8月20日宣布，已完成对苏宁易购等客户的贸易融资放款。此次贸易融资的放款共8笔交易，总金额达3100万元，这也是该行完成的首批基于LPR定价的贸易融资放款。

“LPR和原来的官定基准利率一样，是个参考，不是说一定按这个定价来。银行和客户是可以自由议价的，在LPR基础上上下浮动。贷款合同签订后，这个LPR就会起到锚的作用，即倍数已固定，未来如果LPR调整，则实际贷款利率也会跟着调整。这也叫重定价，一般企业长期贷款的重定价大多按季度，按揭贷款一般按年。”国信证券经济研究所金融业首席分析师王剑撰文指出。

4

他同时补充称，新的报价机制形成之后，LPR的弹性会增强，对企业而言也是另一番景象。“对企业来说，我在这个月贷款和下个月贷款，可能就不是一个成本了，要做好融资规划的通盘考虑，也可以尝试采用利率互换等利率衍生品避免未来资金成本的过度波动。”

利率并轨改革也考验着商业银行的应对能力。

FTP被认为是其中的关键。所谓FTP（内部资金转移定价），是指商业银行内部根据市场资金价格，与分支行等业务经营单位按照一定规则全额有偿转移资金的价格，也就是分支行等经营单位的利润考核成本。

交通银行相关人士表示，对于商业银行而言，一是提升FTP市场化程度；二是通过利率衍生产品、加强利率研判、资产证券化等手段提高利率风险及流动性风险管理能力；三是创新代客利率风险管理业务，为中小银行客户提供利率风险管理服务；四是推进交易型银行建设，提高投资交易能力，丰富金融市场产品库，规范发展结构性存款业务。