1年期4.25%，5年期4.85%，贷款基础利率昨起略降

房贷利率会跟着下调吗？

央行定调，要保持基本稳定，不会降

新的LPR来了！8月20日9:30，贷款市场报价利率（LPR）形成机制改革后的首次报价诞生：1年期品种报价4.25%，较此前4.31%的报价下浮6个基点；新增的5年期以上的期限品种报价4.85%，较5年期贷款基准利率4.9%下浮5个基点。

LPR，即贷款基础利率，指的是金融机构对其最优客户执行的贷款利率。8月20日不仅是LPR改革后的首次报价，同日新发放的贷款定价将参考LPR。

市场分析认为，首次LPR利率水平符合预期，利率下行将是缓慢过程。

降低企业综合融资成本

此前，LPR一直以来有个“毛病”——不随市场资金供求关系波动，只要央行不“降息”，其利率就呈一条水平线向右无限延伸，永远4.31%。

根据央行公告，LPR改为报价行按公开市场操作利率（主要指MLF利率）加点形成的方式计算生成。各银行今后应在新发放的贷款中主要参考每月20日公布的贷款市场报价利率定价，并在浮动利率贷款合同中采用贷款市场报价利率作为定价基准。

央行表示，新的LPR市场化程度更高，银行难以再协同设定贷款利率的隐性下限，打破隐性下限可促使贷款利率下行。监管部门和市场利率定价自律机制将对银行进行监督，企业可以举报银行协同设定贷款利率隐性下限的行为。明确要求各银行在新发放的贷款中主要参考LPR定价，并在浮动利率贷款合同中采用LPR作为定价基准。为确保平稳过渡，存量贷款仍按原合同约定执行。中国人民银行还将会同有关部门，综合采取多种措施，切实降低企业综合融资成本。

随着“两轨合一”的推进，完善贷款市场报价利率形成机制将有助于畅通利率通道，降低贷款实际利率，将更多金融之水引入实体经济。

此外，本次LPR报价机制改革的同时，也扩围了报价行的范围，新增了8家银行。业内人士表示，此次新增的8家银行均在民企、小微企业金融方面做得比较突出，选择这些银行也体现了监管部门对解决民企、小微企业融资难融资贵的支持。

房贷利率短期内不会下行

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，但房地产相关贷款利率，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，可能会让一些希望房贷利率下降的人失望：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，过几天央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。”

“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。涨幅排名前五的大连、苏州、杭州、宁波和长沙，均在近一个月内多次上调房贷利率，调整时间集中在月初和月末。

记者 周静

活动时间： 2019年7月1日至2019年9月30日

活动对象： 宁波农行ETC签约客户

活动内容： 活动期间，宁波农行ETC签约客户尊享多重好礼

- 高速通行费低至6.6折(每月50元封顶)
- 签约农行ETC，免费赠送OBU设备，免费安装
- 消费送好礼、优惠洗车、美食半价、优惠观影

具体活动规则、高速通行费优惠券领取方式请关注“中国农业银行宁波市分行”微信公众号、农行掌上银行或详询当地农行网点。

扫码办理农行ETC　农行宁波分行官方微信

农行【浙通信用】

www.abchina.com“信用卡”频道
客户服务热线40066-95599、021-611955599

中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA