



王青：8 月 LPR 报价如期 下调，新一轮稳增长措施正 在加码



文/新浪财经意见领袖专栏作家 东方金诚 王青 李晓峰 冯琳

事件：2022 年 8 月 22 日，全国银行间同业拆借中心公布新版 LPR 报价：1 年期品种报 3.65%，上次为 3.70%，5 年期以上品种报 4.30%，上次为 4.45%。



基本观点：8 月政策性降息落地，当月 LPR 报价下调符合市场预期，显示新一轮稳增长措施正在加码，重点是通过降低融资成本激发信贷需求，推动消费、投资保持修复势头。8 月 5 年期 LPR 报价降幅更大，1 年期降幅较小，表明定向支持楼市是当前降息政策的重点，推动房地产尽快企稳回暖已成为稳定宏观经济大盘的关键。展望未来，宏观政策将继续保持稳增长取向，国内物价走势整体可控，海外央行政策收紧步伐趋于放缓，LPR

报价还有一定下调空间，其中 5 年期 LPR 报价将延续更大幅度下调势头。

具体来看：

一、8 月 LPR 报价如期下调，市场因素和政策面推动下，5 年期 LPR 报价降幅更大。这意味着在政策性降息引领下，新一轮稳增长、稳楼市措施正在加码，重点指向提振宏观经济总需求。

2019 年 8 月新 LPR 报价改革以来，MLF 利率降，LPR 报价必降；更重要的是，在近期宏观经济出现下行波动、楼市有待回暖背景下，亟需通过降低融资成本提振信贷需求，推动宏观经济保持恢复态势。由此，8 月 15 日 MLF 利率下调后，本月 LPR 报价下行已没有悬念。可以看到，8 月 18 日国务院常务会议明确要求，“完善市场化利率形成和传导机制，发挥贷款市场报价利率指导作用，支持信贷有效需求回升，推动降低企业综合融资成本和个人消费信贷成本。”由于居民房贷属于个人消费信贷，因此本次会议实际上着重强调了要推动降低居民房贷利率。这是 8 月 5 年期 LPR 报价更大幅度下调的一个重要推动因素。此外，8 月 5 年 LPR 报价出现更大幅度下调，而 1 年期 LPR 报价下调幅度较小，还有以下原因：

首先，当前居民房贷利率仍处相对较高水平，需要较大幅度下调 5 年期 LPR 报价，为房贷利率进一步下行铺平道路。根据央行最新季度数据，6 月新发放房贷利率为 4.62%，环比 3 月大幅下降 87 个基点，主要是 5 月房贷利率“双降”所致（5 月全国首套房贷利率下限下调 20 个基点，5 月 5 年期 LPR 报价下调 15 个基点）。当前房贷利率已处于历史低点附近。

不过，与一般贷款利率走势相比，房贷利率仍处于偏高水平：6 月，包括房贷、企业贷款等在内的一般贷款利率为 4.76%，较历史均值低 151 个基点，而房贷利率较历史均值低 96 个基点。这意味着 6 月房贷利率仍然相对偏高。

其次，在经历二季度的大幅下调后，当前多地房贷利率已调至 5 年期 LPR 报价决定的最低值附近，接下来为推动房贷利率进一步下行，需要 5 年期 LPR 报价先行较大幅度下调。另外，当前银行净息差已压缩至历史低位，而企业贷款利率也频创历史新低。由此，为保障银行经营稳健性，并为 5 年期 LPR 报价更大幅度下调创造条件，8 月 1 年期 LPR 报价下调幅度仅为 5 个基点。在贷款市场供需平衡方面，受多重因素叠加影响，7 月以来楼市再度转冷，居民房贷市场进一步向贷款方倾斜，报价行也有动力通过较大幅度降低 5 年期 LPR 报价，刺激居民房贷需求。

整体上看，8 月 LPR 报价下行体现了在政策性降息（MLF 利率下调）引导下，企业和居民贷款利率将出现新一轮较快下调趋势，进而带动有效信贷需求回升，以宽信用支持稳增长的政策意图。这意味着继 5 月稳住宏

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_45442

