

LPR如期下调! 百万房贷省2万 国有银行1年定存利率跌破1%



贷款市场报价利率(LPR)下调“靴子落地”。

5月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2025年5月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.00%,5年期以上LPR为3.50%。这是继2024年10月21日LPR下调后,再度下调10BP。

受访专家分析,这将带动房贷实际利率下行,减轻居民住房消费负担,释放购房新需求。未来,LPR仍有进一步下行空间。预计今年LPR可能还会下降一到两次,累计幅度在10~20个基点。

房贷利率下探,百万房贷月供可减少54元

此次LPR如期下调,将带动大部分地区的房贷利率持续下探。银行房贷利率是在5年期以上LPR基础上加点而来。在加点不变的基础上,LPR下行意味着新增和存量房贷利率均将有所下调。

据贝壳财经记者计算,100万元房贷,贷款期限为30年,按等额本息还款,在加点情况不变的前提下,LPR下调10个百分点意味着月供每月可减少54.88元,利息共计减少约1.98万元。而存量房贷利率将在银行房贷

客户下一个重定价日时进行调整。

不过,贝壳财经记者获悉,部分地区的房贷利率通过上调加点部分,对冲了银行LPR利率下探的幅度,确保房贷利率保持不变。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,当前房贷利率保持相对稳定。房贷利率处于历史最低水平,亦对购房窗口期形成非常好的支持。购房政策以宽松为主,但更强调对既有宽松政策的消化。

东方金诚宏观首席分析师王青指

出,本次两个期限品种LPR报价下调幅度保持一致。但考虑到稳楼市政策需要进一步加力,特别是5月7日央行宣布下调公积金贷款利率0.25个百分点,为后期居民商业房贷利率下调打开了空间。

王青预计,接下来监管层有可能通过单独引导5年期以上LPR报价下行等方式,推动居民房贷利率更大幅度下调。这是现阶段缓解实际房贷利率偏高问题、持续推动房地产市场止跌回稳的“关键一招”。

企业贷款利率将下行,激发有效融资需求

企业短期贷款利率主要与1年期LPR挂钩。业内人士普遍认为,LPR的下行,叠加银行存款利率下行,有助于引导二季度企业信贷利率的进一步下探,稳定有效融资需求;同时降低偏离度,更真实反映贷款市场利率水平。

温彬表示,在一季度信贷冲量之后,二季度信贷需求出现回落。经贸摩擦下内外部不确定性仍在,对市场预期和出口增长形成扰动,外贸企业、产业链上下游及居民相关信用扩

张节奏放缓。在此背景下,需通过LPR的适当下调,来引导贷款利率继续下行,以进一步激发有效融资需求,稳定信用水平,呵护经济修复。

王青也指出,当前宏观政策需要加大逆周期调节力度,通过扩大内需对冲外需放缓,稳定经济运行。下调政策利率并引导LPR下行,将带动企业和居民贷款利率更大幅度下调,降低实体经济融资成本。这是现阶段扩投资、促消费的重要发力点之一,

这将有助于缓解当前企业和居民实际贷款利率偏高问题,激发企业和居民内生融资需求。

据了解,当前部分优质客户的实际贷款利率已远远脱离了LPR,5月LPR报价下调后,较实际发生贷款利率仍偏高。温彬认为,为提高LPR报价质量,更真实反映贷款市场利率水平、减少偏离度,满足MPA考核要求,LPR也存在进一步下调的必要,以进一步提升报价有效性和精准性。

银行存款利率再下降,国有银行率先调整

LPR是银行存款利率参考利率之一。根据存款利率市场化调节机制,存款利率要与1年期LPR报价和10年期国债收益率挂钩。因此本次LPR下调也带动了银行存款利率的全面下调。

5月20日,国有银行及部分股份制银行纷纷下调了存款挂牌利率。其中,工农中建等国有银行均将1年期存款挂牌利率下调至1%以下,3年、5年定期存款利率亦下调25个基点。

王青表示,LPR报价下调带动存款利率同步下调,将有助于缓解商业

银行净息差下行势头。在加大银行对实体经济支持力度的同时,保持银行体系自身经营的稳健性。

根据国家金融监督管理总局数据显示,2025年一季度商业银行净息差为1.43%,较上季度下行0.09个百分点,再创历史新低。

自去年以来,金融监管部门发布多项举措,缓解银行净息差压力。去年商业银行两次存款挂牌利率下调、金融监管部门叫停“手工补息”以及同业活期存款利率管控,已使银行负债成

本管控持续显效,部分对冲了资产端收益率下行压力。今年5月15日,0.5个百分点的降准正式落地,向市场提供长期流动性约1万亿元,优化银行负债结构、节约负债成本;同时,结构性政策工具降息25个基点,预计每年可节约银行资金成本150亿~200亿元,在一定程度上缓解净息差收窄压力。

此外,温彬认为,此次存款利率下调幅度大于LPR降幅,也有助于降低银行负债成本,为LPR报价的下调创造空间。

LPR报价下调空间将有所收窄

展望未来,业内人士普遍认为,LPR仍有下调的可能性,但下降空间有所收窄。

王青认为,当前外部环境仍面临很大不确定性,国内稳增长政策还不能“松劲”。未来一段时间外需趋于放缓、国内物价水平偏低的背景下,预计下半年央行还会继续实施降息。这意味着年内两个期限品种的LPR报价还有下行空间。

“如果下半年国内经济增长压力加大,有效需求未明显提振,不排除会再度实施货币宽松,进而带动LPR报价相应下调。”温彬指出,但从短期看,伴随中美宣布达成阶段性关税共识,以及5月一揽子政策的逐步显效,政策再度宽松的时点或相应后移。在银行息差压力仍大、货币政策“四重平衡”约束下,后续将从“推动企业融资和居民信贷成本下降”转为“推动社会综合融资成本下降”,或更多关注非息成本压降,畅通利率传导。

此外,温彬进一步指出,一季度商业银行净息差大幅下行,LPR报价连续下调缺乏动力和空间。同时,当前政策致力推动社会综合融资成本下降,后续或更加关注非息成本压降。

抄底股市和楼市的时机到了吗?

一边是LPR的年内首降,另一边是多家银行宣布下调存款利率,会吸引部分资金回流股市、楼市吗?

对实体经济而言,LPR下调10个基点,将会进一步降低企业与居民的融资成本,有利于提升经营信心,从而有利于经济基本面的持续回暖。

对楼市来说,LPR下降有利于减轻购房者的贷款成本。从个人公积金贷款利率的下调到存量房贷利率的下调,都会从一定程度上减轻购房者的贷款压力。虽然每月节省的资金比较有限,但按照30年等额本息计算,却是一笔不小的数目。

时隔7个月,LPR再次下调,有利于提升购房者的信心。虽然此次LPR下调幅度不及上一次,却为市场传递出LPR继续下行的信号。

在房贷利率持续走低的背景下,结合存款利率持续下行的因素,将会从一定程度上提升投资者的购房意愿,新增的刚需与改善购房需求,有利于缓解房地产市场的下行压力。

对股票市场而言,LPR下行有利于降低企业的融资成本,增厚企业利润水平。与此同时,存款利率持续下行,国有大行一年定期存款利率下破1%,将会从一定程度上促使部分存款资金“搬家”,吸引部分存款资金转移到股票市场、房地产市场等,为上述市场带来可观的增量流动性补充。

无论是股市、楼市,还是消费市场,当前所面临的是信心不足的问题。在LPR持续下行的背后,本质上是提振市场信心,从而推动市场的投资需求与消费需求的回升,也许股市和楼市的转折点会在不远处。

综合报道