

11月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2019年11月20日贷款市场报价利率(LPR)1年期LPR为4.15%，5年期以上LPR为4.80%，对比10月均下调5个基点。

当日公布的1年期和5年期以上LPR均较上期下调5BP，符合市场预期，下调幅度与11月5日央行下调1年期MLF利率5个基点相一致，从而明确了央行货币政策价格工具的传导机制，表明央行政策利率变动对LPR变动将产生更直接有效的影响。同时，5年期以上LPR下调5BP，有助于降低刚需购房群体房贷成本，在当前稳增长前提下也有利于房地产市场保持平稳发展。

LPR的下行会对实体经济起到正面作用。不过，关于1年期LPR降低5BP，市场存在分歧。有观点认为未来要下调LPR，那么必须MLF和公开市场操作利率继续下调；也有分析人士认为这次只下调5BP，未来LPR还有下调空间，如果这次下调太多，未来反而LPR不下调，只能倒逼MLF和公开市场操作利率继续下调。

最超预期的还是5年期LPR下调，叠加央行三季度货币政策报告删除了“房住不炒”的说法，看起来房地产的放松或是趋势，而且10月房地产累计销售增速转正，因此未来房地产市场对经济的拖累作用会逐步变成托底作用。

对存量房贷借款无影响

根据央行此前发布的公告，今年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成。其中，首套不得低于相应期限LPR，二套不得低于相应期限LPR加60个基点。

5年期的LPR利率降了，购房者的成本是不是也会相应降低？记者从广州市内多家银行获悉，广州目前的房贷政策并未发生改变，银行在符合监管部门规定的商品住宅LPR定价下限的前提下，将根据借款人的信用记录、还款能力、综合贡献以及同业市场定价等因素合理确定每笔贷款的具体加点数值，保持商业性个人住房贷款利率水平基本稳定。