

根据新政，房贷利率挂钩5年期以上LPR。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，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。LPR虽然下调，还需要看加点，加点取决于当地房地产调控需求以及银行的定价。小编采访了多家银行发现，部分银行房贷利率出现了微调，部分银行则维持不变。

比如某国有大行，目前执行首套5.35%，二套5.60%的房贷利率，对比上个月均下调了0.05%。房贷利率从5.40%降到5.35%，对购房者月供还款影响很小。小编算了一笔账。以100万贷款、30年期等额本息还款为例，过去月供额为5615.31元，现在月供5584.14元，每个月少还31.17元。部分银行则增加了加点数，最后的房贷利率数据维持不变。比如一家股份制银行，10月份首套、二套房贷利率分别为5.39%、5.60%，11月首套、二套房贷利率仍是5.39%和5.60%，相当于LPR虽然下降了5个基点，但银行定价加点又上调了5个基点。

相比于购房者月供负担减轻，多数人更关心，5年期以上LPR下调与房地产调控政策之间的关系，有声音认为，这意味着房地产调控政策出现了边际放松。

多位业内人士认为，5年期以上LPR下调与房地产政策没有直接关系，主要受MLF(注：中期借贷便利，央行非常规工具之一)利率下调影响。

“LPR是由18家报价银行综合考虑资金成本、贷款市场供求、信用溢价所报出来的结果，不代表央行对某类贷款业务的态度。资金成本会同时影响到1年期和5年期以上LPR的业务。本次1年期LPR下降主要是由于资金成本的下行，相同的影响也会体现在5年期以上品种。”

央行最近发布的第三季度货币政策执行报告中也再次强调，按照“因城施策”的基本原则，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。

不过，尽管5年期LPR变动与房地产政策没有直接的因果关系，但其变动本身也会给房地产贷款带来一定影响。5年期以上LPR下调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。