

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了最新贷款市场报价利率（LPR）数据：1年期LPR为4.15%，5年期以上LPR为4.8%，均较10月下降5个基点。

实际上，经过本月央行几次出手调降政策利率的铺垫，对市场来说，央行释放的加大逆周期调节力度的信号已非常明确，此次LPR报价下调基本毫无悬念。

其中，1年期LPR自实施新机制以来已下调过数次。而作为新发放房贷参考依据的5年期LPR在8月20日亮相后首次迎来下调。那么，这对于房贷利率、房贷成本以及楼市会有何影响？

LPR下调明确价格传导机制

先是11月5日降准落地同时调降MLF（中期借贷便利）利率5个基点，11月15日起超预期新作2000亿元MLF，11月18日央行逾4年来首次下调7天期逆回购利率5个基点。11月19日，央行又出手，开展中央国库现金管理商业银行定期存款操作500亿元，中标利率降至3.18%，比上一次中标利率降低2个基点。

央行11月16日发布的今年第三季度货币政策执行报告中也将上一期报告“适时适度进行逆周期调节”的表述调整为“加强逆周期调节”。

11月19日，央行召开的金融机构货币信贷形势分析座谈会再次强调要充分发挥LPR的引导作用，促进实际利率下行，因此此次LPR下调在市场的预期之内。LPR报价下行5bp符合预期，从MLF到OMO到LPR，本质上是同一次“降息”过程的三个步骤。

中国民生银行此次1年期LPR、5年期以上LPR均较上期下调5个bp，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bp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。

“当前，央行加大逆周期调控力度，11月5日和11月18日先后下调1年期MLF利率和7天逆回购利率，继续引导市场利率和LPR利率下行，这对当前切实降低实体经济融资成本、稳投资、稳增长、稳预期方面将发挥积极作用。”分析师称。

分析师指出，1年期的报价只下调了5bp，和MLF调降幅度一致，银行仍然没有压缩两者的利差，可能和临近年末银行的同业市场利率季节性走高使负债成本依然偏高有关。

后续仍有下行空间

央行在11月密集下调MLF利率、7日逆回购操作利率以及LPR利率，市场分析认为，下一步货币政策，降准、降息都还有空间。

值得一提的是，此前常出现的“把好货币供给总闸门”的表述也并未出现在三季度货币政策执行报告中，而是增加了“妥善应对经济短期下行压力”的表述。

在银行依然缺乏压缩利差意愿的情况下，未来央行可能会保持偏松的政策基调，引导货币市场利率下行，降低银行的负债成本，或继续采取价格手段，推动LPR利率的下调，降低实体融资成本。

“下一阶段，法定存款准备金率和政策利率仍有下降的空间和必要，预计央行将继续深化利率市场化改革，打破贷款利率隐性下限，畅通货币政策传导机制，更好地发挥货币政策价格工具在逆周期调节中的作用，推动贷款实际利率下行。”分析师表示。

当前降成本、引导利率下行的调控渠道是MLF降息+OMO降息+LPR降息。实际上根据三季度货币政策执行报告，9月贷款利率小幅下行说明了LPR机制改革的效果，在降成本的目标下，预计后续仍然将通过MPA等推动银行更多运用LPR定价机制、降准降息等方式进一步引导LPR和实际贷款利率下行。预计在资金成本和压降风险溢价压降的过程中，年内LPR仍然有小幅下行的空间。