银行的房贷利率是在最近一期的LPR（贷款市场报价利率）的基础上加点计算的，比如说五年期以上LPR为4.60%，银行加点100个基点的话，客户申请五年期以上房贷的话利率就是5.6%。

一般情况下加点的数值确定以后就不会再有变动，但LPR的数值每个月都会重新计算一次，所以LPR就直接决定了客户房贷利率的涨跌，当市场利率下调引起LPR调降的时候，房贷利率也会降。