



东方金诚：5 年期 LPR 报价单独下调 楼市定向降息加码



事件：2022 年 5 月 20 日，全国银行间同业拆借中心公布新版 LPR
报价：1 年期品种报 3.70%，上次为 3.70%，5 年期以上品种报 4.45%，
上次为 4.60%。



我们认为，5 月政策利率保持不变，也没有实施全面降准，而 5 年期 LPR 报价单独下调，表明在“以我为主、兼顾内外”考虑下，货币政策正

在加大逆周期调控力度，特别是对房地产的定向支持正在持续加码，释放了明确的稳楼市信号，意在缓解房地产市场下行对宏观经济的拖累，同时也有助于管控头部房企违约等重点领域风险。我们判断，5月5年期LPR报价下调也是对5月18日李克强总理在云南召开座谈会，要求“各地区各部门要增强紧迫感，挖掘政策潜力，看得准的新举措能用尽用，5月份能出尽出，确保上半年和全年经济运行在合理区间，努力使经济较快回归正常轨道”的一个具体落实。

一、5月5年期LPR报价为何单独下调？

具体来看，在MLF利率不动的条件下，LPR报价下调往往需要连续两次全面降准，而4月降准仅为连续计算中的第一次（2021年7月和12月两次全面降准，触发1年期LPR报价在12月下调5个基点）。不过，着眼于激发市场主体信贷需求，稳住楼市运行，当前推动企业和居民贷款利率下降的迫切性很高。更为重要的是，受货币政策边际向宽推动，这段时间以银行同业存单收益率为代表的市场利率大幅下行，加上近期监管层在着力降低银行存款成本，因此报价行下调LPR报价的动力明显增强，最终带动5月5年期LPR报价打破常规下调。

我们判断，本次之所以5年期LPR报价下调15个基点，而1年期LPR报价保持不动，或主要源于当前企业贷款利率已处于改革开放四十年多年以来的最低点，而居民房贷利率仍然处于较高水平；更为重要的是，年初以来尽管房地产金融环境在持续回暖，但受疫情及行业本身运行规律等因

素影响，楼市下滑势头仍在延续，其对宏观经济的拖累效应正在加大——其中，1-4 月房地产投资增速由正转负，社会消费品零售总额中的涉房消费持续处于负增长状态。由此，继 5 月 15 日央行宣布下调首套房房贷利率下限 20 个基点后，5 月主要针对居民房贷的 5 年期 LPR 报价也下调 15 个基点。这表明当前政策面对楼市的定向降息正在加码，意在遏制房地产下滑势头。就当前的宏观经济形势而言，疫情波动带来的冲击是短期的，而去年下半年以来的楼市持续下滑，才是宏观经济下行压力加大的主要原因。

最后，当前楼市低迷，房贷需求较弱，市场平衡正在向贷款方倾斜，也是促使报价行下调 5 年期 LPR 报价的一个直接原因。

二、如何看未来 LPR 报价走向？

我们判断仍有一定下调空间。一方面，考虑到本轮疫情持续时间、波及范围及对宏观经济的冲击效应较大，增量政策工具或不会仅限于“支小再贷款规模扩大”等结构性政策加力。为切实提振实体经济融资需求，接下来通过降准降息更大幅度地引导贷款利率下调，尽快推动各项贷款余额增速由降转升，进而为下半年经济有力复苏创造条件，有可能成为接下来

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_42113

