

# 1年期5年期以上LPR“双降”首日：一线城市首套房贷利率普遍下调

■本报记者 杨洁

刚需购房者迎来重磅利好。8月22日，央行授权全国银行间同业拆借中心公布最新一期贷款市场报价利率(LPR)：1年期LPR为3.65%，较前值下调5个基点；5年期以上LPR为4.3%，较前值下调15个基点。

《证券日报》记者采访多地银行和房地产中介了解到，北上广深等一线城市当天普遍下调房贷利率；天津地区首套房贷利率已降至4.1%。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静对记者表示，此次LPR非对称调整，释放了稳经济、稳定房地产市场的信号，降低了居民贷款成本，有助于信贷需求逐渐修复，促进居民刚性和改善性住房需求释放。

## 多地银行积极调整 有地区已降至4.1%

最新LPR数据公布后，《证券日报》记者第一时间跟进了多个城市的最新情况。

记者从北京地区某商业银行了解到，北京市最新执行的房贷利率为5年期以上LPR+55bp，即4.85%；二套房贷利率调整为5年期以上LPR+105bp，即5.35%。北京市某房地产经纪公司销售顾问给记者算了一笔账，以贷款100万元、期限25年、等额本息还款计算，首套房月供每月可省87.06元，二套房月供每月可省89.25元。

某国有大行深圳支行客户经理告诉记者，深圳地区首套房贷利率由此前的4.75%降至4.6%，二套房贷利率由5.05%降至4.9%，分别在5年期以上LPR基础上增加30个基点、60个基点。

同为一线城市的广州当日也“刷新”房贷利率。广州市某地产公司顾问向记者介绍，“每个银行根据批贷当时的利率调整，今天广州刚下调，首套房贷利率为4.3%，二套房贷利率为4.9%。”

此外，上海市某大行信贷处工作人员介绍，“目前上海首套房贷利率是在5年期以上LPR基础上加35个基点，为4.65%；二套房贷利率加105个基点，为5.35%。”

值得关注的是，今年5月15日，央行、银保监会宣布下调首套房贷利率下限20个基点，这也意味着，此次5年期以上LPR调整后，首套房贷利率最低可降至4.1%。

记者在采访中了解到，天津地区已最低可享4.1%的首套房贷利率。8月22日，天津市某房产中介专业顾问告诉记者，“我们项目对接的银行主要是四大行，今天上午刚接到通知，目前天津首套房贷利率最低可至4.1%。”

也有地区暂时“按兵不动”。惠州市某地产经纪公司经纪人称，“目前惠州地区房贷利率还未调整，首套房贷利率仍按4.25%执行，预计这几天会有新政策出台。”

据中指研究院不完全统计，截至7月末，已有超70个城市房贷利率低至本次调整前下限水平(即首套4.25%、二套5.05%)。

“本次LPR调降后，房贷利率

8月22日，中国人民银行授权全国银行间

同业拆借中心公布，最新一期LPR为：

1年期LPR为3.65%，较前值3.7%下调

5个基点；5年期以上LPR为4.3%，

较前值4.45%下调15个基点



下限进一步降低。”陈文静表示，后续将有更多城市跟进下调房贷利率，一线城市及热点二线城市房贷利率存在较大下降空间。

## 政策效果渐显 热点城市将稳步复苏

据央行日前披露的数据显示，2022年7月末社会融资规模存量达334.9万亿元，同比增长10.7%，较6月份回落0.1个百分点；7月份社会融资规模增量为7561亿元，比上年同期少3191亿元。人民币贷款方面，7月份住户贷款增加1217亿元，同比少增2842亿元。

中国银行研究院研究员梁斯对《证券日报》记者表示，在LPR下调、特别是5年期以上LPR大幅下调的带动下，一方面，有助于进一步引导金融机构下调中长期贷款利率，增加低成本资金对企业的吸引力，更好地稳定企业生产及经营预期。另一方面，有助于更好支持刚性和改善性住房需求，满足合理住房需求，降低居民还款压力，促进房地产市场稳定发展。

“5年期以上LPR年内三次下调，对房地产市场而言，购房者的贷款支出将会明显减少，促进购房需求释放，有利于房地产市场

的筑底回暖。”58安居客房产研究院研究总监陆骑麟对《证券日报》记者表示，此外，1年期LPR实现年内第二次调降，有利于降低房企短期融资成本，减少其融资压力，是对房企“保交楼、稳民生”的重大政策利好。

与此同时，各地楼市政策也在持续优化。根据中指研究院不完全统计，2022年7月份单月，83省市累计出台93条房地产调控政策。

陈文静预计，房地产调控政策将持续加码，叠加信贷环境的优化改善，政策效果将逐渐显现，购房者预期和置业信心有望逐渐回升，热点一二线城市稳步复苏。

# LPR非对称下调利好资本密集型行业 地产板块做出正面反馈

■本报记者 楚丽君

8月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，最新一期LPR为：1年期LPR为3.65%，较前值3.7%下调5个基点；5年期以上LPR为4.3%，较前值4.45%下调15个基点。

对于本次LPR非对称下调，市场分析人士普遍认为，这将有效降低实体经济融资成本，刺激中长期信贷需求，并对股市形成一定利好，房地产等相关领域将受益。

当日，A股三大指数扭转前一交易日的跌势，集体收涨，其中，上证指数涨0.6%，深证成指涨1.19%，创业板指涨1.64%。与此同时，市场成交保持活跃，沪深两市合计成交额10264亿元，连续第5个交易日突破万亿元；北向资金全天净买入43.25亿元。

川财证券首席经济学家、研究所所长陈雳在接受《证券日报》记者采访时表示，1年期LPR下调5个基点，5年期LPR下调15个基点，不仅可以有效降低实体经济的融资成本，还能够刺激中长期信贷需求，加快经济修复。LPR下调将对信贷市场、房地产相关行业产生一系列积极影响，有利

于提高居民购房意愿，缓解房企现金流压力。

“本轮LPR下调有助于提振中国经济和股市的表现，可以降低企业融资成本，提升企业投资信心，激发企业投资需求。受5年期以上LPR调降影响，房贷利率下降，居民住房贷款压力会降低，一方面可以稳定和提升居民住房消费需求，另一方面还会提高居民消费意愿和能力。”华创财富投资总经理袁华明对记者表示。

受利好消息影响，相关行业获得市场关注。当日，房地产行业指数涨0.4%，数源科技、西藏城投等个股涨停，行业内近七成个股实现上涨。银行指数盘中一度涨近0.5%，收盘出现小幅下跌，跌0.18%。

建泓时代投资总监赵媛媛在接受《证券日报》记者采访时表示，中长期来看，LPR下调对于股市也将形成利好。金百临咨询资深分析师秦洪对《证券日报》记者表示，市场利率的降低，一方面向市场参与者释放进一步稳增长

的信号，有利于提振市场参与者的风险偏好。另一方面意味着无风险利率也随之降低，这会带动债券市场的活跃，进而有利于权益资产的资金预期。

“对债券市场来说，LPR下调增加了市场资金，市场资金保持充

## LPR非对称下调符合当前政策重点

■择选

8月22日公布了最新一期的LPR(贷款市场报价利率)，恰逢LPR改革三周年。此前，中国人民银行曾表示，通过改革完善LPR形成机制，可以起到运用市场化改革办法推动降低贷款实际利率的效果。

翻阅2019年8月20日的贷款市场报价利率，1年期LPR为4.25%，5年期以上LPR为4.85%。也就是说，在三年时间里，1年期LPR和5年期以上LPR较改革后首次报价分别下降了0.6个百分点和0.55个百分点。

这是值得点赞的，意味着三年来LPR改革效能凸显，贷款利率隐性下限被打破，“‘市场利率+央行

引导’-LPR-贷款利率”的货币政策传导机制更加通畅。

LPR此次调降亦在预期之中。这主要基于最近释放的两大信号：其一，8月18日召开的国务院常务会议指出，要完善市场化利率形成和传导机制，发挥贷款市场报价利率指导作用，支持信贷有效需求回升，推动降低企业综合融资成本和个人消费信贷成本；其二，8月15日央行开展了4000亿元中期借贷便利(MLF)操作和20亿元公开市场逆回购操作，中标利率均下降了10个基点。因此，业界普遍预期本月LPR报价会下调。

综合各方判断来看，此次LPR非对称下调符合当前的政策重点，对稳定市场预期、降低实体经济融

资成本等都将发挥积极作用。笔者认为，在当前经济延续恢复发展态势、但仍有小幅波动的情况下，需要更多巩固经济回升基础的举措，保持经济运行在合理区间。近期，各方面稳增长信号密集释放：货币政策加码、财政政策继续发挥作用、投资力度加码……而本月LPR非对称且大力度下调，亦是其中一项。

一方面有助于降低企业融资成本、提振市场主体信心；另一方面有助于促进投资、提升消费预期，其与财政政策、产业政策等配合，也将对拉动经济增长产生直接的作用。

对于苹果频频出现安全漏洞问题的原因，中国本土企业软权力研究中心研究员周锡冰认为，“近年来，由于成本上涨等因素，苹果强调降低成本，盲目追求利润，将软件服务外包，但管理上存在缺失，其品控管理需继续改进。此外，还存在产品革新懈怠的情况。”

北京社科院研究员、中国人民大学智能社会治理研究中心研究员王鹏对《证券日报》记者表示，苹果发展的内驱力体现在其技术创新与产品创新能力，但多年来其创新力度不够。一直以一种微创新的形式，如系统补丁、摄像头改进、屏幕画质升级等，进行系统及产品的迭代，均是在固有体系内的小修小补，没有革命性的变革。虽然其保持了领先地位，但不解决直接对用户构成威胁的安全问题和创新问题，苹果或失去更多。

## 抢夺高端市场

事实上，在竞争激烈的手机市场，华为、小米、OPPO、vivo、荣耀等国产手机品牌纷纷发力，抢占高端领域。中国手机厂商通过技术及产品迭代，逐渐打破了由苹果、三星等垄断的局面。

虽然近几年，华为手机业务遭遇了前所未有的困难，但华为内部人士向《证券日报》记者表示，“目前以手机等终端销售为主的终端业务占华为营收三成以上比例，华为一直在手机、操作系统及影像等领域的研发上投入大量资金，并执行最高质量和最严格要求的标准，在影像等领域与其他品牌形成技术差异化，企业级市场也展现出巨大空间，华为依旧对手机业务充满信心。”

天风国际分析师郭明錤表示，高端产品是手机品牌的出路，如果华为Mate 50的市场反应好的话，应该会对其他国内高端手机产生鼓舞效果。张孝荣认为，两款品质相近的手机新品扎堆发布，容易获得更多关注。这背后也体现出国产手机品牌抢占高端市场的决心。今年以来，无论是在折叠屏手机还是旗舰主流手机上，国产手机厂商都拿出了“背水一战”的气魄。今年是国产手机抢占高端市场的关键一年。“华为减少份额流失甚至拿回部分市场，其他手机品牌向高端发起总攻，这将是国产手机厂商未来几年在全球高端市场奠定格局的关键一步。”

# 8月份LPR非对称下调释放稳增长信号

(上接A1版)

对于本月5年期以上LPR再度大幅下调，王青认为，一方面，当前房贷利率虽然已处于历史低点附近，但与一般贷款利率走势相比，仍处于偏高水平，因此仍需较大幅度下调5年期以上LPR，为房贷利率进一步下行铺平道路。另一方面，在信贷市场供需平衡方面，受多重因素叠加影响，7月份以来房地产市场表现仍较为低迷，居民房贷市场进一步向贷款方倾斜，报价行也有动力通过较大幅度降低5年期以上LPR报价，刺激居民房贷需求。

仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部主管庞溥在接受《证券日报》记者采访时表示，5年期以上LPR降幅为15个基点，既可以降低购房者按揭成本和月供，推动银行进一步降低贷款利率，积极放贷满足居民合理购房需求；又能促进开发商回款，助力确保房屋交付，逐步扭转信贷和地产的复杂形势，扭转市场对经济和地产的预期，促进楼市回暖。

温彬进一步表示，在存量房贷利率较高等因素影响下，今年以来居民提前偿还房贷的意愿较强，5年期以上LPR下行可以延缓居民

降杠杆的节奏；且从明年1月1日开始，今年LPR累计下调的效应将体现在居民的月供当中，利息节约、可支配收入增加，有望提振居民的消费预期，从而为扩大内需、提振经济带来一系列“正反馈”。

## 后期仍有下调空间

今年以来，1年期LPR累计下调15个基点，5年期以上LPR累计下调35个基点。年内LPR是否有进一步下调的空间？

王青判断，考虑到未来一段时间市场利率仍将处于较低水平，报

价行有动力在MLF利率不动的条件下，压缩LPR报价加点。接下来5年期以上LPR报价会延续更大幅度下调势头，或类似5月份的单独下调，预计年内5年期以上LPR报价还有15至20个基点的下调空间。

从货币政策工具运用来看，庞溥表示，年内还将有2.6万亿元MLF到期，央行可能继续择时适度缩量续作，逆回购操作规模或仍较为谨慎。考虑到货币政策的主要发力点是保持流动性合理充裕，保持货币信贷平稳适度增长，重点在于推动宽货币向宽信用转变，下一步在总量工具上可能采用资金成

# 华为苹果新机发布时间“撞车” 抢占高端市场“贴身肉搏”

■本报记者 贾丽

8月22日，华为宣布Mate 50系列手机将于9月6日发布。这意味着，其或与9月7日发布的苹果iPhone 14系列手机展开正面交锋。

二级市场上，受上述消息影响，数源科技、天华净超、惠威科技、奔东电子、传艺科技、国光电器、和晶科技等多股涨停。华为概念股当日整体上涨1.38%。

华为常务董事、终端BG CEO余承东也在当日发微博表示，Mate系列是很多消费者爱上华为手机的原因，承载了很多人的信念与希望。“这些年，我们迎难而上，不断探索突破极致黑科技，终于为大家带来了华为Mate 50系列年度旗舰。”

## 与苹果正面交锋？

对于此次华为Mate 50系列手机的发布时间与苹果“撞车”，不少业界人士认为，这颇有“不惧竞争、正面刚”的意味。

“下半年是手机新品发布旺季，这个时间碰撞在一起，大概率不是巧合，也显示出华为手机的高度自信——产品品质可以与苹果媲美。虽然由于芯片问题造成市场份额大幅缩水，但华为手机仍然可以与之一战。”中国人工智能学会专家张孝荣对《证券日报》记者表示。

值得注意的是，此次华为手机及全场景新品发布的预热海报也意味深长，配文“破晓而出，巅峰相见”。而“当iPhone 14遇到Mate 50，你更期待谁”等话题也引发市场关注，相关消息迅速登上微博热搜。

在钉科技创始人丁少将看来，两大品牌的新品发布时间紧邻，会引发外界更多的对比关注，也体现出华为在芯片受到打压的情况下，依然在产品创新方面抱有很大自信。“这不仅是一场高端手机之间的较量，也是两大手机厂商从技术、操作系统到品牌的全面较量。届时iOS 16与鸿蒙3.0也会‘相遇’。”

纳弗斯分析师李怀斌认为，“华为在终端产业链方面的创新一直没有停下，芯片问题解决了，华为手机会回归的。”

据了解，此次华为Mate 50或将实现绝大部分核心元件的国产替代。据供应链消息，华为Mate 50系列很早就已进入量产阶段。其中一个值得注意的变化是，国产供应链厂家数量进一步增加，重要核心元件基本采用国产方案，致力于科技自立。在华为Mate 40E、P50等手机上，元器件的国产化率已经过半。

## “最安全”操作系统不安全？

近日，“苹果曝出严重安全漏洞”的话题登上微博热搜。央视财经援引美联社报道，美国苹果公司发布的安全报告披露，公司旗下智能手机iPhone、平板电脑iPad和Mac电脑等产品存在严重安全漏洞。

根据报告，这些漏洞可能会让潜在的攻击者入侵用户设备、获得管理权限甚至完全控制设备并运行其中的应用软件。苹果公司称，已经开始寻找存在以上安全漏洞的原因及相应的解决方法。与此同时，苹果公司呼吁用户立刻下载最新更新，以修补漏洞。

iOS系统一直被业内公认为“最安全”的操作系统，如今其被曝存在安全漏洞，引发广泛关注。对此，苹果中国相关人士对《证券日报》记者表示，“对于已经或可能存在的漏洞和隐患，苹果技术工程师一旦发现，会立刻提醒用户。”

“对于安全漏洞等问题，苹果通常采取更新补丁包的方式来解决，用户需要保持系统的安全更新，但这并不能解决所有问题，事实说明，其大量安全漏洞依旧存在，且长期得不到解决。”看懂研究员、通信工程师袁博认为。

对于苹果频频出现安全漏洞问题的原因，中国本土企业软权力研究中心研究员周锡冰认为，“近年来，由于成本上涨等因素，苹果强调降低成本，盲目追求利润，将软件服务外包，但管理上存在缺失，其品控管理需继续改进。此外，还存在产品革新懈怠的情况。”

北京社科院研究员、中国人民大学智能社会治理研究中心研究员王鹏对《证券日报》记者表示，苹果发展的内驱力体现在其技术创新与产品创新能力，但多年来其创新力度不够。一直以一种微创新的形式，如系统补丁、摄像头改进、屏幕画质升级等，进行系统及产品的迭代，均是在固有体系内的小修小补，没有革命性的变革。虽然其保持了领先地位，但不解决直接对用户构成威胁的安全问题和创新问题，苹果或失去更多。

## 抢夺高端市场

事实上，在竞争激烈的手机市场，华为、小米、OPPO、vivo、荣耀等国产手机品牌纷纷发力，抢占高端领域。中国手机厂商通过技术及产品迭代，逐渐打破了由苹果、三星等垄断的局面。

虽然近几年，华为手机业务遭遇了前所未有的困难，但华为内部人士向《证券日报》记者表示，“目前以手机等终端销售为主的终端业务占华为营收三成以上比例，华为一直在手机、操作系统及影像等领域的研发上投入大量资金，并执行最高质量和最严格要求的标准，在影像等领域与其他品牌形成技术差异化，企业级市场也展现出巨大空间，华为依旧对手机业务充满信心。”

天风国际分析师郭明錤表示，高端产品是手机品牌的出路，如果华为Mate 50的市场反应好的话，应该会对其他国内高端手机产生鼓舞效果。张孝荣认为，两款品质相近的手机新品扎堆发布，容易获得更多关注。这背后也体现出国产手机品牌抢占高端市场的决心。今年以来，无论是在折叠屏手机还是旗舰主流手机上，国产手机厂商都拿出了“背水一战”的气魄。今年是国产手机抢占高端市场的关键一年。“华为减少份额流失甚至拿回部分市场，其他手机品牌向高端发起总攻，这将是国产手机厂商未来几年在全球高端市场奠定格局的关键一步。”