

今天，央行发布一则重磅消息：  
1年期的MLF利率和7天逆回购利率，都降低了10个基点！

7月15日，1年期的MLF利率还是2.85%，8月12日，  
7天逆回购利率还是2.10%。

这么短的时间，利率双降！

其中，影响较大是1年期的MLF利率，因为它和我们的房贷息息相关。

MLF（中期借贷便利），俗称“麻辣粉”，本质是央行的货币政策工具，是商业银行制定LPR的参考依据。

可以简单理解为，央行通过MLF给商业银行借钱，而商业银行又是通过LPR给企业或个人借钱。

MLF降了，那么大概率LPR也是要跟着降的！

其实，  
在6月份的时候，我就写过文章分析当下的利率走势（详情见：[成都房贷利率，又要涨了？](#)），并给出预测，当时预测利率下调会在年底前出现，想不到提前了这么多。

结合MLF下调的幅度，个人预估，8月的LPR下调幅度会在5-10个基点。

重要的事情说三遍：

8月的LPR下调幅度可能会在5-10个基点。

8月的LPR下调幅度可能会在5-10个基点。

8月的LPR下调幅度可能会在5-10个基点。

最高可能下调10个基点，最低可能下调5个基点。

如果这一预测实现，那么5年期LPR将会自实行开始，实现第三次下调。

从4.65%降至4.6%，再降至4.45%，再进一步降至4.35%，实现三连降。

现在的经济情况确实不容乐观，除M2外，各项指标都在大幅下滑。

7月，M2余额高达257.81万亿元，同比增长12%，增速分别比上月末和上年同期高0.6个和3.7个百分点，增速继续走高。

7月，社会融资规模增量为7561亿元，比上年同期少3191亿元，仅相当于上月的14%。

M2继续走高，但社融规模却进一步下降，说明市场上并不缺钱，但钱就是花不出去。

信贷市场也是一片惨淡。

7月份，人民币贷款增加6790亿元，同比少增4042亿元。

和2021年7月相比：

企业贷款缩减1457亿，短期贷款缩减969亿，中长期贷款缩减1478亿；

居民贷款缩减2843亿，短期贷款缩减269亿，中长期贷款缩减2488亿。

企业和个人都在减少贷款，投资、消费两架马车都有点跑不动了。

房地产，继续惨！

1—7月份，全国房地产开发投资79462亿元，同比下降6.4%；其中，住宅投资60238亿元，下降5.8%。

1—7月份，商品房销售面积78178万平方米，同比下降23.1%，其中住宅销售面积下降27.1%。商品房销售额75763亿元，下降28.8%，其中住宅销售额下降31.4%。

各项数据继续降降降，好像还没有到底，何时反弹也存在不确定性。

这样的行情之下，有关部门再不干预，下半年的经济走势可能会严峻。

所以，央行降息也在情理之中，虽然比预期来得更早，但说明不出手已经不行了。

说了这么多，那成都的房贷利率会继续降吗？

从目前的执行情况来看，国内个别城市的首套房贷利率最低可以做到4.25%，而成都首套最低则是4.45%，可以看到，成都的贷款市场还是比较坚挺。

这和成都楼市的独立行情有关，当全国楼市一片哀鸿遍野，成都7月份却卖了3万多套房子，和成都同为新一线城市的南京、杭州，7月只有1万出头，成都几乎是他们的3倍。

成都行情如此之好，那么利率有下调空间吗？

从4-6月的利率情况来看，成都首套房贷利率在4.45-4.6%之间，虽然没有低至4.25%的情况出现，但利率水平也基本和全国持平。

而前几个月的成都，楼市也比较火爆，说明当下的成都，已不太可能出现前两年的高利率。再结合531新政，住建喊话成都各银行，希望降低首付和利率，传递的信号也很明显。

因此，根据前面的预测，成都8月的首套房贷利率多半也会降至4.35%，个人预估应该会保持在4.35-4.6%的水平，个别银行可以做到4.35%。

还有5天，8月的LPR报价就将出炉，到底降不降，我们拭目以待！