

# 5年期LPR降25基點歷來最大 1年期不變 內地超預期減按息 挺樓市顯決心



◆專家預期，人行將在未來幾個月會進一步降息。美聯社

市場預期已久的貸款定價基準利率「降息」如期落地。中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心20日公布，貸款市場報價利率 (LPR) 不對稱下調，1年期LPR維持3.45%不變，作為房貸利率的定價參考基準的5年期以上LPR為3.95%，較1月下調25個基點 (BP)，為2019年8月央行完善LPR機制以來最大降幅。專家表示，不對稱降息釋放了穩增長的積極信號，彰顯政府穩經濟、撐樓市的決心，有助於提振市場信心和預期。◆香港文匯報記者 海巖 北京報道

5年期以上LPR下行25基點，意味着全國房貸利率政策基準下限將跟隨調整至3.75%，創歷史新低。部分城市首套房貸利率下限甚至有望低至3.35%，低於一年期LPR。以30年期、100萬元 (人民幣，下同)、等額本金還款的房貸為例，長端LPR下調25BP後，理論上每年可為房貸貸款人節省近2,500元。

「這是5年期以上LPR的歷史最大調降幅度。」中信證券首席經濟學家明明表示，春節前國新辦發布會，央行領導提到目前通脹水平和目標有差距，需要進一步降低實際利率，此次下調長期LPR有助於降低企業長期貸款和居民按揭貸款利率，發揮穩投資和支持房地產市場平穩運行的作用。

#### 專家：降購房成本刺激需求

2019年以來，內地已8次下調5年期LPR，此前3次下調5BP，下調10BP和15BP分別有兩次，此次長端LPR下調25BP的降幅超出市場預期。中國銀行研究院研究員梁斯指出，此前市場已有普遍預期，「5年期LPR主要與居民購房利率掛鉤，是居民購房利率定價的錨。當前購房需

求仍然有待提振，各地也在陸續採取措施積極挖掘市場需求，5年期以上LPR下調25BP，力度較大，有助於降低居民購房成本，進一步提振居民購買意願。」梁斯解釋。

從1月金融數據來看，當前居民提前還款的現象有所緩解，居民中長期貸款增加6,272億元，同比多增4,041億元。不過房地產市場回暖跡象仍然較弱，根據克而瑞地產研究中心的數據，1月30個重點城市整體成交888萬平方米，絕對量創2019年以來同期新低。

#### 提振市場信心 釋放消費潛力

平安證券首席經濟學家鍾正生指出，LPR下調釋放了穩增長的積極信號，有助於提振市場信心和預期。中央經濟工作會議指出，社會預期偏弱是當前經濟所面臨的主要困難和挑戰之一。信心比黃金更重要，如果積極的穩增長政策能夠充分調動微觀主體的積極性，將有效促進經濟步入正向循環，且節約政策成本和空間。

房地產研究機構克而瑞稱，降息利好房地產供需兩端，將調動部分有明確置業意願群體的積極

性，加速釋放購房需求，但對於更多潛在購房者而言，「降息帶來的刺激並不足以抵消其觀望情緒，因此所能撬動的購房需求規模仍然比較有限。」對存量房貸而言，有利於減負擔、促消費，存量房貸的房貸利率將在重新定價日 (一般是明年1月) 調整，屆時居民月供還壓力將有所減輕，後續消費潛力有望得以釋放。

#### 降房企融資成本 樓市鬆綁利好

供給端，LPR利率下調也將降低開發企業融資成本。今年以來，金融支持房地產舉措密集發布，房地產行業融資調機快速落地。截至19日已有超過1,600億元的房地產「白名單」項目融資通過銀行的審批，部分項目首筆貸款已經發放，「三大工程」試點擴圍並獲資金馳援。春節前後北上廣深四城一齊放鬆限購，開啟新一輪政策鬆綁潮。

據業銀行研究報告，由於年初存量房貸集中重定價已經完成，此次下調5年期LPR將有助於新增房貸按揭利率下降，對存量房貸利率下調的效果還需後續或到明年利率調整窗口才能顯現。

## 實體經濟受惠 減人民幣貶值壓力

### 專家解讀

粵開證券首席經濟學家羅志恆指出，當前企業投資和居民購房意願仍較低迷，貸款利率下降能夠激發投資和購房的邊際需求，活躍經濟和房地產市場；此外，當前經濟仍處於疫後恢復期，面臨一些困難和挑戰，有效需求不足、社會預期偏弱、物價水平低位運行，因此有必要強化跨周期和逆周期調節，促進經濟持續回升向好。而實體經濟領域降息，在加快經濟回升向好的同時，可規避了人民幣匯率貶值壓力、資金脫實向虛等不利影響。

#### 內地仍有減息降準空間

他認為，貨幣政策仍有進一步發力的空間，「該降準降準，該降息降息。」一方面，2024

年2月5日降準後金融機構加權平均存款準備金率約為7.0%，1年期中期借貸便利 (MLF) 利率為2.5%，政策空間相對充足。同時，隨着美國通脹回落和經濟放緩，美聯儲貨幣政策將由緊縮轉向寬鬆，美債收益率和美元指數趨於下行，對人民幣匯率的壓力減輕，減少了對內地降息的掣肘。此外，積極的財政政策要發揮擴大總需求、提振消費的作用，建議提高財政赤字率並突破3%，專項債規模與2023年大體持平或略增加，赤字規模由中央佔主導，對外釋放積極信號。

#### 應盡快穩定股樓市價格

另外，羅志恆還提出，應盡快穩定房地產、股

市等資產價格，改善微觀主體資產負債表，提振市場信心。房地產政策要做好保供給、促需求、穩房價，避免房企流動性風險爆發，逐步取消限購等限制。供給端保交樓，落實金融機構對房企貸款支持的「三個不低於」和房地產項目「白名單」，適當調整對金融機構的考核指標，避免房地產暴雷的硬着陸。鼓勵房地產行業內部併購重組、化解風險，避免爛尾對信心與預期的衝擊。需求端降低各環節購房成本，例如提高房貸利息抵扣個稅幅度、降低交易環節稅費等。股票市場應提高上市公司質量，保證入口暢通的同時加大退市力度，加大對違法違規行為的懲處力度；繼續強化分紅導向，優化分紅、回購制度，提高市場長期吸引力。◆香港文匯報記者 海巖

### 機構看LPR不對稱下調

瑞銀亞洲經濟研究主管及首席中國經濟學家汪濤：

即便在LPR下調之後，通脹調整後的實際利率水平仍保持在高位。為緩解通脹壓力並支持經濟增長，央行將在未來幾個月會進一步降息，在基準情景下預計年內可能再降息10-20個基點、再降準25個基點。

景順亞太區(日本除外)環球市場策略師趙耀庭：

5年期LPR下調向市場釋出血號表明政策制定者認真考慮為房地產提供更多支持。當前5年期LPR已處歷史低位，加上近期的各項舉措，有望為房地產市場奠定更堅實的基礎。持續的激發舉措有望延續近期的市場升勢。

瑞德銀行首席亞洲外匯策略師張建泰：

大幅下調5年期LPR顯示降低房貸利率、支持房地產的政策導向正在落實，有利今年晚些時候房地產市場復甦。

思睿集團首席經濟學家洪灝：

由於房地產行業持續低迷，大幅下調LPR恐無法刺激新的需求。現在的問題不在於利率水平，而在於貸款需求仍然非常疲弱。

中泰證券研究所政策組首席分析師楊暢：

充分體現了利率政策參與激活房地產市場、推動房地產市場良性循環的政策意圖。也表明政策希望發揮作用的對象有所側重。

仲量聯行大中華區首席經濟學家及研究部總監龐溟：

本次下調之前，5年期以上LPR累計下調幅度總體小於1年期LPR，有一定追平的必要性和可能性。而房地產從銷售端到投資端、從供給側到需求側，都仍需金融支持助力，加上房地產政策取態的優化調整，這次LPR非對稱調降是意料之外、情理之中。

ING銀行大中華區首席經濟師宋林：

截至2023年第三季，銀行的淨利差已達歷史新低，並且被要求向陷入困境的房地產開發商提供貸款支持，今次減息可能會為內地銀行利潤率帶來更多壓力。預計短期內有空間下調1年期LPR，以及有進一步降準的要求。

第一上海首席策略師葉尚志：

人行在不到一個月時間內超預期地降準減息，有向市場發出貨幣政策正在加快加大放鬆的信號，相信對於投資端以及消費端可以起到積極作用。

## 中指院：新政發力 廣深樓市或現「小陽春」

香港文匯報訊 (記者 王珏 北京報道) 去年底以來珠三角多個城市不斷優化樓市政策，市場溫和修復預期增強。中指研究院20日發布的三角春節樓市觀察報告指出，具體來看，深圳當前新房熱度較低，二手住宅更受市場關注，春節後市場活躍度有望提升；廣州購房者觀望情緒出現緩和，核心區域對遠郊以及臨廣區域虹吸效應增強，未來分化態勢將延續；而佛山、珠海等三四線城市，市場低迷態勢延續，但市場需求整體仍在，珠海有望迎更多港澳購房群體。

報告指出，春節前深圳優化樓市政策，放鬆限購，在需求端精準發力。根據調研，新政出台讓更多人具備購房資格，部分購房者已開始積極考慮購房事宜，準備春節後看房。此外，80後、90後構成深圳當前購房主力，工作時間較短的年輕人傾向租房，而中年購房者一般已經在深圳擁有多套房產，

部分置換客戶更看重區位教育資源配套，在深圳核心區域房價仍保持高位的情況下，改善置換的需求釋放動力偏弱。

#### 周邊城市低迷態勢可能延續

短期來看，廣州新政政策力度較大，預計春節後中心區域的新房以及優質二手房有望迎來一波「小陽春」行情。而新政也對廣州的遠郊以及臨廣區域產生一定的虹吸效應，相應區域未來一段時間市場需求的低迷態勢或延續，不排除部分項目持續以價換量。春節期間，佛山多個售樓處「春節不打烊」，但訪客較少，實際成交更有限。珠海有超40樓盤推出「新春購房優惠活動」，還針對外地客戶推出「成交補貼往返機票」等營銷策略。隨着「港車北上」、「澳車北上」的推進，港澳與珠海之間交通愈加便利，有望吸引更多的港澳購房群體。

## 政策鬆綁 滬春節假期新房成交遠超去年

香港文匯報訊 (記者 孔雯瓊 上海報道) 剛過去的農曆春節假期裏，上海新房成交比去年同期明顯增長。上海中原地產數據顯示，2月10日到17日，上海新建商品住宅成交3,988平方米，去年春節同期成交1,734平方米。業內人士認為，節前政策鬆動導致成交上漲，節後有望醞釀小陽春行情。

據上海中原數據，其間上海有26個樓盤有交易紀錄，從交易格局來看符合當前首次置換為主流的現象。其中單價3萬元 (人民幣，下同)、4萬元的樓盤有12個，單價超10萬元的僅簽約2套；成交面積排前十的項目區域分布來看，青浦、奉賢、楊浦、松江、嘉定、閔行、浦東等區都有交易。供應方面，和以往慣例相同，沒有產品入市。

雖然上海春節新房成交量比去年同期有大幅度增加，但對比以往春節假期1萬平方米左右的交

易量仍有不少差距，這也意味着上海樓市還在修復階段。上海中原地產市場分析師盧文曦認為，「在如今樓市大環境下，上海有這樣的交易量實屬不易。」

#### 信心回溫 市場醞釀「小陽春」

盧文曦指出，成交量好於去年同期也是在多重政策利好推動下的效果，這一數據也有助於市場信心回溫。對於春節後行情，他預計市場會醞釀小陽春行情，供應會陸續增多。春節前上海出台多項樓市新政，包括外地單身人士可在外環外購1套房，上海公積金降低二套房首付比例，普通住宅標準調等等。春節前有政策利好，但時間較短，利好沒有機會釋放，而現在第二批集中供應項目已經亮相，多是市場關注度高的項目，節後多個項目也會開啟認籌，今年「小陽春」會有一波行情。