

5 年期以上 LPR 降至 3.95%

首套百万元房贷、等额本息,30 年本息累计减少还贷 5.2 万元左右

最新 LPR

2024 年 2 月

3.45%

1 年期

3.95%

5 年期以上

算账

以首套房 100 万元贷款余额、等额本息、30 年期贷款期限为例

利率调整前,首套个人住房 LPR 为 4.2%,月供 4890.17 元

利率调整后,5 年期以上 LPR 为 3.95%,月供 4745.37 元

据此计算
月供减少约 145 元,合计 30 年本息累计减少还贷 5.2 万元左右

20 日,新一期贷款市场报价利率(LPR)出炉,我国 1 年期 LPR 不变,5 年期以上 LPR 由 4.2%直降为 3.95%,降幅之大超出市场预期。

当日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,1 年期 LPR 为 3.45%,5 年期以上 LPR 为 3.95%。前者较上一期保持不变,后者较上一期下降 25 个基点。

对房地产市场而言,更能反映按揭贷款利率走向的即是 5 年期以上 LPR。作为房贷报价的参考基准,5 年期以上 LPR 的调整会影响到购房者的房贷,即如果 LPR 下行意味着月供额度降低,也就是购房成本有所降低。

房贷利率接近历史最低点 将促进居民贷款买房

LPR 上一次调整要追溯到 2023 年 8 月,当时 1 年期 LPR 下调 10 个基点,5 年期以上 LPR 按兵不动。2023 年全年,1 年期 LPR 累计下调 20 个基点,5 年期以上 LPR 下调幅度为 10 个基点。

据中指研究院监测,此次下调后,当前购买首套和二套房房贷利率下限分别降至 3.75%(5 年期以上 LPR-20 个基点)、4.15%(5 年期以上 LPR+20 个基点),进一步接近历史最低点,部分城市房贷利率已降至历史最低水平,仅个别地区首套房贷利率高于 4%。

广开首席产业研究院资深研究员马泓指出,此次 5 年期以上 LPR 下调 25BP 至 3.95%,货币政策总体保持着相对宽松的基调。对房地产市场而言,调降中长期 LPR 基准利率有助于降低居民购置房产和存量房贷的偿付压力。由于当前商品房销售复苏情况不及预期,市场信心恢复需要更多政策扶持和耐心。基于 5 年期 LPR 基准利率的下调,后续商业银行房贷利率也会响应调降。马泓指出,此次贷款优惠力度是比较

显著的,后续有望促进增量购房和其他消费领域的提升,推动年内商品房销售跌幅较 2023 年收窄。

易居研究院研究总监严跃进认为,历史上最大的降息周期开启,对于房地产市场的影响积极。房地产市场当前正处于企稳复苏的阶段,但复苏过程需要巩固。降息利好资金成本的下调,直接引导房贷的下调,这对于房贷市场将产生积极影响。

58 安居客研究院分析师史晓敏指出,需要注意的是,LPR 调整后,居民的房贷利率并非即时调整。通常,房贷利率的重定价日是每年的 1 月 1 日或贷款的发放日(不同银行政策不同)。因此,对于存量房贷来说,将在利率重定价日当天,按照最新 LPR 报价利率加上合同约定的基点得出新的利率,在下一周期执行。

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,此次 LPR 一次性下调了 25 个基点,为有史以来最大下调幅度,过去最大下调也仅仅 15 个基点。之所以大幅度下调,一方面在于当前楼市需求端基本面依旧疲弱,居民加杠杆购房的预期较低;另一方面,开年大幅度、一次性下调,一次性到位,避免挤牙膏,产生“利率还会下调,再等等买房和贷款”的市场预期,导致购买力观望。此次将红利一次性释放到位,产生明显的降成本效应,促进居民贷款买房。

1 年期 LPR“按兵不动” 利于稳定银行净息差

与 5 年期以上 LPR 利率大幅下调不同,本月 1 年期 LPR 利率保持不变,这亦符合市场预期。2 月 18 日,作为 LPR 利率的锚定利率,中期借贷便利(MLF)利率并未下调,即降低了 1 年期 LPR 利率下调的可能。

中泰证券首席杨畅认为,本次非对称下调传递出多重信号。货币政策也在配合经济平稳开局,春节假日过后,从资金供给端开展工作,通过降低贷款利息,降低融资成本,配合 2024 年经济平稳开局的意图较为明显。同时也表明政策希望发挥作用的对象有所侧重,保持 1 年期 LPR 不变,或表明对制造业投资和消费的刺激意图相对平稳。

东方金诚宏观首席分析师王青认为,1 年期 LPR 报价保持不动,有助于稳定已处历史低位的银行净息差,为 5 年期以上 LPR 报价较大幅度下调腾出空间。不过,受物价水平偏低影响,当前实体经济实际融资成本上升,着眼于提振宏观经济总需求,未来 LPR 报价仍有可能跟进 MLF 利率下调。

“综合当前经济和物价走

势,短期内 MLF 利率下调的可能性仍然较大。”王青指出,这将带动两个期限品种的 LPR 报价继续下调,进而带动企业和居民贷款利率持续下行,提振宏观经济总需求。与此同时,LPR 报价持续下调带动贷款利率下行,也将为今年地方债务风险化解提供更为有利的条件。

多项政策叠加 有望助推市场情绪修复

中指研究院指出,2024 年以来,房地产行业供需两端政策持续落地。需求端,春节前,一线城市接连放松限购政策,信号意义明显,意味着 2024 年楼市政策整体仍处于宽松阶段,更多城市将结合自身情况及时优化调整相关政策。

供给端,1 月地方房地产融资协调机制加快建立,各地积极上报融资支持项目白名单,银行金融机构也积极对接,根据五大国有银行最新披露,其对接的房地产融资白名单项目已超过 8000 个。项目资金逐渐到位,一方面力促“保交付”,另一方面也有利于稳定企业预期,进一步稳定购房者信心。

除此之外,今年以来,三大工程建设也在持续推进,北京、上海、广州、深圳、福州等地陆续公布 2024 年度或首批配售型保障房建设规模,合肥、广州、南宁等地公布首轮城中村改造计划,广州发放了第二批房票,对稳投资、促需求均将产生积极影响。

从市场情况来看,受春节假期影响,今年以来供需两端政策落地的政策效果尚不明显,根据中指监测数据,2024 年春节假期期间(2.10—2.17),25 个代表城市新房日均成交面积较上年春节假期(2023.1.21—2023.1.27)下降约 27%,新房市场表现较为平淡。

中指研究院市场研究总监陈文静指出,当前行业调整态势未改,多项政策叠加有望助推市场情绪修复。春节后,居民工作、购房置业逐渐进入正轨,一线及核心二线等前期出台政策的城市,政策效果有望进一步显现。本次 5 年期以上 LPR 大幅下调后,购房者置业成本下降,有望强化核心城市政策效果,“小阳春”行情或逐渐开启。但值得关注的是,去年同期高基数效应逐渐显现,接下来 2—3 个月,不管是新房还是二手房销售规模同比表现或整体偏弱。

本版稿件 据新华社、新京报、澎湃新闻

历史 LPR 及 MLF 利率



数据来源: Wind, 中国人民银行

