

中国房地产 研报



5 年期 LPR “破 4” 降幅超预期，
稳楼市政策还有多少空间？

5 年期 LPR “破 4” 降幅超预期，稳楼市政策还有多少空间？

文/杨科伟、李诗昀

2 月 20 日，央行公布最新一期 LPR 报价，5 年期及以上 LPR 调降 25BP 至 3.95%，此次降息将对房地产市场产生哪些影响？降息之外，房地产政策还有哪些调整空间？

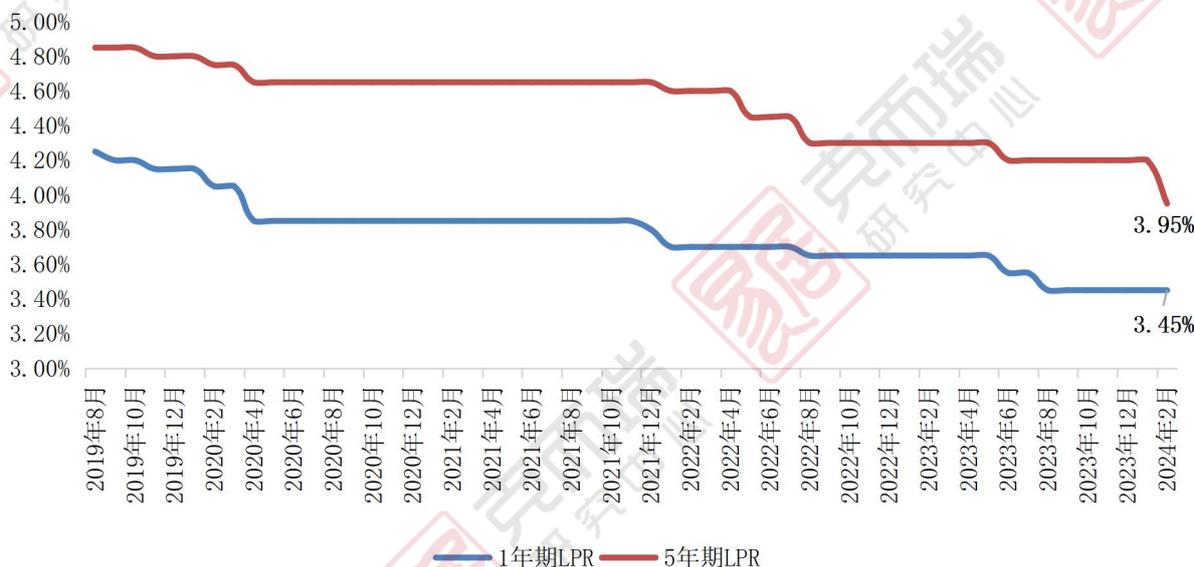
1、降息节点符合预期但 5 年期 LPR 调降 25BP 幅度超预期

2 月 20 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%，上次为 3.45%；5 年期以上 LPR 为 3.95%，上次为 4.2%。

此次降息的节点基本符合市场预期。一方面，近期降准以及商业银行下调存款利率，有效降低银行资金成本，打开了 LPR 下行空间，另一方面，央行多次释放降息信号，比如《四季度货币政策执行报告》就明确提到进一步完善贷款市场报价利率形成机制，发挥存款利率市场化调整机制作用，促进社会综合融资成本稳中有降。

但**降息幅度远超市市场预期**。2019 年 8 月以来，5 年期及以上 LPR 总计调整过 8 次，在此之前最大降幅为 15BP，发生在 2022 年 5 月和 8 月，剩余 5 次降幅在 5-10 个基点，因此，本次 25BP 降幅创 LPR 机制设立以来之最。

图：2019 年 8 月-2024 年 2 月贷款市场报价利率 LPR 历史走势



数据来源：中国人民银行

2、增量房贷降息、存量房贷减负稳市场，降低融资成本稳主体

降息利好房地产供需两端。**需求端**，5 年期 LPR 作为房贷的利率锚，其下调将直接带动房贷利率下行，以上海为例，多家商业银行已将首套房贷款利率调至 3.85%（LPR-10BP），二套房贷利率 4.25%（LPR+30BP）。房贷利率下调后，对于**新增按揭贷款者**而言，同样是贷款 100 万，等额本息

30年，可比之前节省约5万元的利息支出，每月月供减少150元，这将调动部分有明确置业意愿群体的积极性，加速其释放购房需求，但对于更多潜在购房者而言，**降息带来的刺激并不足以抵消其“看跌等降”的观望情绪，因此所能撬动的购房需求规模仍然比较有限。**

对存量房贷而言，有利于减负担、促消费，存量房贷的房贷利率将在重新定价日（一般是明年1月）调整，届时居民月供偿还压力将有所减轻，后续消费潜力有望得以释放。

供给端，LPR利率下调也将降低开发企业融资成本。不仅限于降息，2024年以来，金融支持房地产举措密集发布，协力稳主体。第一，融资协调机制快速落地，截至19日，已有超过1600亿元的房地产“白名单”项目融资通过银行的审批，部分项目首笔贷款已经发放。**第二，“三大工程”试点扩围并获资金驰援**，去年末央行净投放3500亿元PSL，用于支持“三大工程”建设，国开行、农发行向30余个城市的城中村改造项目发放专项借款，首批累计投放金额超249亿元，总授信额度超过5600亿元，此外，专项债保障性安居工程领域新增城中村改造、保障性住房两个细分投向，保障性住房、城中村改造已列入2024年中央预算内投资支持范围。

3、除金融信贷支持外，地方调控及财税支持等仍有调整空间

除此之外，**房地产政策还有哪些调整空间？**一方面，减税降费，下调住房交易税费，稳需求进而稳市场，比如购买家庭唯一住房或改善住房，减征免征契税，再比如缩短购房增值税、个人所得税征免年限。

另一方面，地方调控进一步优化，春节前后北上广深四城齐聚放松限购，开启新一轮政策松绑潮，结合住建部“赋予地方更大调控自主权”的表态，我们认为，未来一线城市以及杭州、成都等强二线城市四限政策仍有明显松绑空间，其余多数二三线城市住房交易行政限制基本已经全面解除，剩余可优化政策主要包括限贷套数认定、公积金、购房补贴等。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。