

# 创历史“降息”对楼市影响几何？

5年期LPR迎最大降幅,降至3.95%;房贷百万利息减少逾5万元;楼市“小阳春”有望逐步开启

中国楼市迎重磅利好。房贷利率参考的5年期以上贷款市场报价利率(LPR)出现2019年8月份LPR改革以来的最大降幅。2月20日公布的最新一期LPR显示,5年期以上LPR为3.95%,较上月下调25个基点,这是历次LPR调整中降幅最大的一次。作为影响房地产市场最重要的因素之一,此番房贷利率超预期降息,对中国楼市影响几何?

首先,此番LPR降息的降成本效应明显,将直接降低购房者的还款压力。

对于贷款买房者来说,5年期以上LPR的变动至关重要,因为目前绝大多数人的房贷利率(固定利率除外)是在5年期以上LPR的基础上加点形成的。

中原地产首席分析师张大伟表示,此番5年期以上LPR从4.2%降低到3.95%,如果不考虑加点因素,以贷款总额100万元(人民币,下同)、30年期等额本息为例,每月房贷月供将减少约145元,30年的总体利息支出减少逾5万元。

易居研究院研究总监严跃进认为,中国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。降息利好资金成本下调,直接引导房贷利率下行。此番降息属于相对减负比较大的一次,有助于促进房贷申请



和消费。

其次,创纪录的下调幅度,释放出稳楼市、防风险的强烈信号。

中指研究院市场研究总监陈文静指出,LPR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减20个基点)、4.15%(5年期以上LPR加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%。

广东省城规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2019年8月LPR改革以来最大下调幅度。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弱;另一方面,开年

大幅度、一次性下调房贷利率,也有将红利释放到位、避免“挤牙膏”的考虑,这将对市场预期产生直接影响,鼓励观望者加速入市。

中国民生银行首席经济学家温彬也指出,5年期以上LPR大幅下行有利于更好促进投资和消费,更好地配合近期各项稳地产政策效果释放,支持房地产市场平稳健康发展,缓释风险。

政策组合拳之下,楼市“小阳春”有望逐步开启。

2024年以来,房地产行业供需两端政策持续落地。需求端方面,陈文静指出,春节前,一线城市接连放松限购政策,信号意义明显,后续更多城市将结合自身情况及时优化调整相关政策。供给端方面,1月份以来,城市房地产融资协调机制加快建设,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,稳定房企和个人购房者预期。

除此之外,今年以来,“三大工程”建设(保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设)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。

政策组合拳之下,陈文静表示,核心城市调控政策效果有望强化,楼市“小阳春”行情或逐渐开启。

张大伟也认为,部分城市特别是一、二线城市房地产市场逐渐见底,市场快速企稳将是趋势。2024年初有望再现一定范围市场的“小阳春”。据中新社

## 新闻速览

公安部交管局:春运返程应尽量避开恶劣天气时段

新华社北京2月20日电 我国中东部地区再迎大范围雨雪冰冻天气,公安部交管局20日提示,春运返程要提前了解气象信息,科学规划行驶路线,避开恶劣天气时段、路段,避免不必要的滞留。雨雪冰冻天气路面湿滑,特别是桥梁易结冰易打滑,要谨慎驾驶,拉大车距、降低车速、慢打方向、缓踩刹车,减少并线和超车。遇大雨大雪、大雾团雾、大风沙尘导致的视距不佳,要及时降低车速,打开雾灯、近光灯、示廓灯和前后位灯,能见度小于100米时,要打开危险报警闪光灯;能见度小于50米时,要进入服务区或由最近的出口驶离高速公路。

春运以来全国铁路累计发送旅客超3亿人次

据中国铁路微信公众号消息,2月19日全国铁路发送旅客1404.3万人次,1月26日春运以来全国铁路累计发送旅客超3亿人次,运输安全平稳有序。2月20日,全国铁路客流继续保持高位运行,预计发送旅客1330万人次,安排加开旅客列车1716列。据中新社

# 天寒路滑 注意安全

邂逅冬日 注意安全