

# 新年迎来首次“降息”，房贷利息也会降

5年期以上LPR迎史上最大降幅，30年百万房贷累计少还5.2万

## 进一步推动降低实体经济融资成本

LPR品种历史走势情况显示，2023年8月，1年期LPR下降10个基点，5年期以上LPR不变。时隔6个月，LPR两个期限品种再次呈现非对称下降。其中，5年期以上LPR为时隔8个月再次下降。

招联首席研究员董希淼对记者表示：“此前央行多次表态将引导LPR下降，本次LPR非对称下降在预期之内，但5年期以上LPR下降幅度远超市场预期，创下了2019年LPR形成机制改革以来最大降幅。本次非对称下降之后，两个期限的LPR之间利差缩小，有助于减少贷款期限错配现象。本次1年期LPR保持不变，有助于缓解银行息差下降压力，同时为5年期以上LPR下降创造更大的空间。”

值得注意的是，与此前LPR变动相比，本月LPR下降与政策利率调整并不同步。根据LPR形成机制，LPR由各报价行按公开市场操作利率（主要指中期借贷便利利率）加点形成的方式报价，由全国银行间同业拆借中心计算得出。一般而言，中期借贷便利（MLF）利率未变，LPR持平的概率较高。2月18日，央行开展逆回购操作和1年期MLF操作，利率均与上月持平。

“从历史上看，MLF利率与LPR调整步调并非完全一致。”在中信证券首席经济学家明明看来，相较于MLF利率，实体经济主体的融资成本能否下降对于经济增长的作用更为重要。在这方面LPR的实际指示意义更强。同时，LPR能否下降，取决于银行资金成本能否下行，存款成本是影响银行资金成本的重要因素，主要银行2022年以来四次下调存款利率，进一步打开了LPR下



春节假期刚刚结束，市场迎来新年首次降息。根据央行最新消息，2月5年期以上贷款市场报价利率（LPR）下降25个基点至3.95%，1年期LPR维持不变。业内专家表示，LPR大幅下降传递出货币政策稳增长、促发展的明确信号，也传递出提振居民住房消费、促进房地产市场平稳发展的强烈信号。

行和银行让利实体经济的空间。

董希淼指出，在当前宏观经济恢复势头并不稳固、经营主体信心和预期较弱的情况下，春节之后第一期LPR大幅下降传递出货币政策稳增长、促发展的明确信号，进一步推动降低实体经济融资成本，进而有助于提振市场信心和预期，助力2024年经济实现良好开局和持续回升。对于企事业单位而言，5年期以上LPR大幅下降，将降低中长期贷款利率，进一步激发企事业单位中长期融资需求，有利于长期贷款占比较高的国家重大项目、基础设施建设，也有助于减轻地方债务利息支出压力。

## 降低居民购房还贷压力

作为个人住房贷款定价基准，本次5年期以上LPR下降对于减轻居民还贷压力的效果也备受关注。

广开首席产业研究院资深研究员马泓指出：“对于房地产市场而言，5年期以上LPR下降有助于降低居民购置房产和偿付存量房贷的压力。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。据测算，以首套房100万元贷款余额、等额本息还款，30年期贷款期限为例，此次降息后，购房者月供减少约145元，30年累计减少还贷5.2万元左右。此次贷款优惠力度比较显著，后续有望促进增量购房和其他消费领域，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对记者表示，此次降息最大的亮点在于，5年期以上LPR的下降幅度非常大，达到25个基点，而历次5年期以上LPR下降幅度一般在5-15个基点之间。他认为，当前房地产市场正处于企稳复苏阶段，亟需巩固，降息有利于居民资金成本下降，对于房地产市场具有影响积极。

董希淼指出，5年期以上LPR大幅度、超预期下降，传递出提振居民住房消费、促进房地产市场平稳发展的强烈信号。5年期以上LPR下降之后，居民房贷利息支出将减少，有助于提振居民住房消费的意愿和能力。对存量房贷而言，房贷利率将在重定价日之后进行调整；对新增房贷而言，预计多数银行将在本次LPR基础上保持加点不变，进而降低新增房贷实际利率。

据央广网

## 5年期以上LPR降了，房贷利率啥时候降？

根据央行发布的相关公告要求，自2020年3月1日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户协商，利率定价方式二选一：固定利率或者浮动利率，即LPR+加点（加点可为负值）。通常情况下，选择固定利率，每年的还款利率不变，直到还清所有贷款为止；但如果选择浮动利率，房贷利率的定价则是由LPR为定价基准+基点（1个基点是

0.01%）后构成。

需要注意的是，LPR调整后，用户的房贷利率并非立即调整。一般来说，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，用户可在签订贷款协议时进行选择）。所以，对于存量房贷来说，会在利率重定价日当天，按照最新LPR报价利率加上合同约定基点得出新的利率，在下一

周期执行。

据贝壳研究院监测的数据显示，2024年1月百城首套主流房贷利率平均为3.84%，二套主流房贷利率平均为4.41%。考虑到去年按揭利率降幅不算大，今年房贷利率将会持续下行，首套房及二套房贷款利率至少有30个基点左右的降幅。

据中国房地产报

## 新闻延伸

在金融市场的传导效应下，5年期以上LPR的调降并不仅仅关系着居民的房贷利率，对于股市、汇市、债市以及实体经济等均将带来利好。

## 有利金融资产估值修复

根据Wind数据，人民银行公布降息消息后，各金融市场表现不一。截至2月20日11时10分，A股上证指数小幅下行0.14%，深证成指下滑0.83%；离岸人民币对美元汇率较前一交易日收盘小幅回升，在岸人民币对美元汇率则是小幅走贬；CFEX 30年期国债期货上涨0.18%，报105.27。

谈及本轮5年期以上LPR的调降对其他金融市场的影响，招联首席研究员董希淼表示，5年期以上LPR大幅下降，将降低企事业单位贷款中长期贷款利率，进一步激发企事业单位中长期融资需求。这将有利于长期贷款占比较高的国家重大项目、基础设施建设，也有助于减轻地方债务利息支出压力。

中信证券首席经济学家明明同样提到，LPR下调对于股市和债市有正面的积极作用，可以起到提升市场信心和降低资金成本的作用。5年LPR调降幅度历史最大，降低实体融资成本效果显著，预计此次调整将对刺激实体经济融资需求和稳定经济增长发挥积极作用。

仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟认为，短期内调降MLF利率、逆回购利率的概率较低，但LPR在市场和人民银行引导同向推动下有所松动下行，可以在稳步降低市场主体融资成本、维持人民币汇率基本稳定、促进经济复苏、防止资金空转等政策目标之间取得平衡。非对称下调5年期LPR，也有利于稳地产、稳投资、稳经济。

“本轮5年期以上LPR调降整体将利好市场风险偏好。国内LPR利率下调，金融支持实体经济力度加大，有助于激发实体经济活力，助力房地产复苏，促进消费和内需加快恢复。基本面改善，企业盈利前景乐观，有助于金融资产估值修复。同时，基本面稳步复苏，将为人民币汇率稳定提供坚实支撑。”光大银行金融市场部宏

观研究员周茂华补充道。

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。

## 后续仍有下降空间

2023年底以来，人民银行接连增量续作MLF、超预期降准、新增PSL等，投放中长期流动性，政策“组合拳”有效促进金融市场平稳运行。国际方面，市场普遍认为，今年全球货币政策转松是大概率事件。那么，接下来LPR是否还有调降可能？还有哪些货币政策工具值得期待？

展望未来，周茂华表示，从国内通胀温和可控、国际收支支持基本平衡来看，人民银行政策空间充足，同时，银行资产质量和盈利整体保持良好，LPR仍有调降空间。由于目前经济处于复苏关键阶段，后续降息等工具仍在工具箱，但具体实施需要看国内需求恢复进度、物价回升节奏以及房地产复苏情况等。

董希淼同样认为，我国货币政策加大实施的空间仍然较大。预计下一阶段，人民银行将继续降低政策利率，引导银行降低存款利率，推动LPR持续下行，进一步降低实体经济融资成本，为经济加快恢复和持续回升创造更加适宜的货币金融环境。也就是说，无论是政策利率还是市场利率，无论是存款利率还是贷款利率，下一步都还有下降的空间和可能。据中新社、北京商报等

5年期LPR下降对其他市场影响几何？

## 股市汇市债市楼市均将迎利好

编辑：马纯潇 美编：刘燕 制版：侯波

**大道 敢探者**  
全场景硬核跨界大皮卡

**江铃轻卡惠新春**  
新年献“礼”行好运  
蓝鲸车型三年十万免息

**万事全顺跃龙门**  
福顺迎新送大礼

江铃汽车 山东江铃全顺汽车销售服务有限公司 地址：济南市槐荫区腊山街道担郎路318号 福特专营：87964833 JMC专营：87967545 匡山分公司：85668678 章丘店：18615212698 济阳店：15589909617 商河店：18753189391 平阴店：13361035986