

首套房贷利率结束六连涨，1月LPR报价与前值持平

——房地产行业动态点评（20200120）



川财证券
CHUANCAI SECURITIES

❖ 事件

1月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2020年1月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为4.15%，5年期以上LPR为4.80%。

❖ 点评

年末首套房贷利率结束六连涨，下半年波动幅度小于上半年。

根据融360数据显示，自2019年6月起，首套房贷利率经过半年连降后开始回弹，6月当月首套房贷利率为5.423%较前值增长0.3BP。随后开启了连续六个月上行的态势，2019年11月首套房贷利率为5.53%，较去年5月的低值回升11BP。2019年12月首套房贷利率为5.52%，较前值下降环比下降1BP。2019全年首套房贷利率经历先跌后涨，年末微降收官。按城市能级来看，一线城市较年初有所下行；二线城市出现分化，涨跌不一。综合来看，下半年波动幅度小于上半年，体现出房地产市场以“稳”为主的基调，市场运行平滑波动。

引入LPR报价，稳步推进利率市场化。

Loan Prime Rate（LPR），即贷款市场报价利率，商业银行对客户设定的贷款利率可在此基础上加减点生成。相较过去的利率定价方式，利用LPR作为基准采取加减点的形式，有利于金融机构在对客户进行贷款利率的定价上实现更多的调整空间及自主权。LPR报价始于2019年8月，2020年1月20日为最近一次报价：1年期LPR为4.15%，5年期以上LPR为4.80%，与前值持平。2019年12月28日，中国人民银行发布公告，“进一步推动贷款市场报价利率（LPR）运用，存量贷款浮动利率贷款的定价基准转换为LPR。”我们认为在此之前，LPR更多的是对增量贷款的部分起到影响，存量贷款基准换锚后，有助于我国利率市场化的稳步推进。

LPR下调并非刺激房地产，更倾向于为全面落实“因城施策”释放调整空间

LPR于2019年8月20日首次报价为：1年期LPR为4.25%，5年期LPR为4.85%。至今的六次报价中，1年期分别于2019年9月20日、11月20日的报价分别下调5BP；而5年期LPR于2019年11月20日报价下调5BP。同时，2019年12月的首套房贷利率也相应下降1BP。但从首套房贷利率较5年期LPR加点的情况来看，是逐步增加的。12月的首套房贷利率较上期（11月20日的4.80%）加点72BP，为LPR发布以来加点数最多的月份，当然不排除融360对统计周期调整带来的部分影响。我们认为LPR的下行并非直接刺激房地产，而是为了实现“稳”而进行的逆周期调节的一种方式。我们认为采取“因城施策”高频微调依然是近期行业调控的主要方式。

❖ 风险提示：行业调控政策趋严，资金端超预期收紧，销售不达预期等。

📄 证券研究报告

所属部门 | 行业公司部
报告类别 | 行业动态
所属行业 | 房地产
报告时间 | 2020/1/20

👤 分析师

陈雳

证书编号：S1100517060001
010-66495901
chenli@cczq.com

👤 联系人

王洪岩

证书编号：S1100119110001
wanghongyan@cczq.com

📍 川财研究所

北京 西城区平安里西大街28号中海国际中心15楼，100034
上海 陆家嘴环路1000号恒生大厦11楼，200120
深圳 福田区福华一路6号免税商务大厦30层，518000
成都 中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区交子大道177号中海国际中心B座17楼，610041

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉尽责的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

行业公司评级

证券投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内证券的绝对收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

行业投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内行业相对市场基准指数的收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

重要声明

本报告由川财证券有限责任公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告仅供川财证券有限责任公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户，与本公司无直接业务协议关系的阅读者不是本公司客户，本公司不承担适当性职责。本报告在未经本公司公开披露或者同意披露前，系本公司机密材料，如非本公司客户接收到本报告，请及时退回并删除，并予以保密。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断，该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。对于本公司其他专业人士（包括但不限于销售人员、交易人员）根据不同假设、研究方法、即时动态信息及市场表现，发表的与本报告不一致的分析评论或交易观点，本公司没有义务向本报告所有接收者进行更新。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供投资者参考之用，并非作为购买或出售证券或其他投资标的的邀请或保证。该等观点、建议并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。根据本公司《产品或服务风险等级评估管理办法》，上市公司价值相关研究报告风险等级为中低风险，宏观政策分析报告、行业研究分析报告、其他报告风险等级为低风险。本公司特此提示，投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素，必要时应就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业财务顾问的意见。本公司以往相关研究报告预测与分析的准确，也不预示与担保本报告及本公司今后相关研究报告的表现。对依据或者使用本报告及本公司其他相关研究报告所造成的一切后果，本公司及作者不承担任何法律责任。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。投资者应当充分考虑到本公司及作者可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为之提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本公司的投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

对于本报告可能附带的其它网站地址或超级链接，本公司不对其内容负责，链接内容不构成本报告的任何部分，仅为方便客户查阅所用，浏览这些网站可能产生的费用和风险由使用者自行承担。

本公司关于本报告的提示（包括但不限于本公司工作人员通过电话、短信、邮件、微信、微博、博客、QQ、视频网站、百度官方贴吧、论坛、BBS）仅为研究观点的简要沟通，投资者对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“川财证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。如未经川财证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本提示在任何情况下均不能取代您的投资判断，不会降低相关产品或服务的固有风险，既不构成本公司及相关从业人员对您投资本金不受损失的任何保证，也不构成本公司及相关从业人员对您投资收益的任何保证，与金融产品或服务相关的投资风险、履约责任以及费用等将由您自行承担。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：00000000857

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅本页的重要声明 C0004