

锁短放长支持房地产 稳增长政策持续推出

2022年5月20日 LPR 点评

核心内容:

- **5年期 LPR 下行** 5月20日公布的贷款市场报价利率(LPR)结束了连续5个月持平,1年期 LPR 保持平稳,维持在3.7%的水平,略低于市场预期。5年期 LPR 利率下降15bps至4.45%,超过市场预期。5月的公开市场操作利率和MLF利率不变,1年期 LPR 利率不变,大幅下调了5年期 LPR,这种情况打破了以往央行利率下行的规律。央行的利率调整最常用顺序是公开市场操作利率、中期借贷便利利率以及LPR利率。5年期 LPR 利率下降更有指标性的意义,对于长期贷款利率的下调促进作用明显。
- **首套房利率最低将至 4.25%** 2022年5月15日,央行和银保监会联合发布《关于调整差别化住房首套住房信贷政策有关问题的通知》(银发〔2022〕115号),明确首套住房贷款利率下限调整为LPR-20BP,二套房贷款利率下限按现行规定执行。这也就意味着5年期 LPR 到达4.45%,居民首套房贷款利率调整至4.25%。
- **5年期 LPR 利率下调是顺势而为** 4月份以来,房地产贷款利率持续下降。4月27日,郑州中原银行推出低于五年期以上LPR的房贷利率。这可能是全国房贷市场首次出现房贷利率低于5年期以上LPR,在历史上也比较罕见。4月份无锡、临沂、济南、日照、广州、苏州、佛山等城市的部分银行均已执行首套房贷款利率4.6%。可以说,本次5年期 LPR 利率下调并没有走在市场之前,反而是顺势而为的意味更大一些。
- **房地产利率下调仍有空间** 从房地产利率来看,个人住房贷款利率在3月份开始走低,并且距离历史底部仍然有空间。对于房地产整体的“房住不炒”没有变化,但支持首套房和改善型住房需求。
- **稳增长措施需要政策不断的推出** 4月29日中央政治局会议继续强调稳增长的重要性,而稳增长需要货币政策财政政策相配合,同时需求政策层进一步的调整。
- **宽松的货币政策和财政政策至少延续至3季度** 根据政策效果可能延续至8-9月份。鉴于美国现阶段处于加息周期,2季度的货币政策仍然带有考量,政策的持续推进需要时间,但是可以看到鉴于经济的低迷,超预期的政策才能奏效。

分析师

许冬石

☎: (8610) 8357 4134

✉: xudongshi@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130515030003

相关报告:

《锁短放长稳增长延续,政策组合持续发力

—2021年12月20日LPR》_2021/12/20

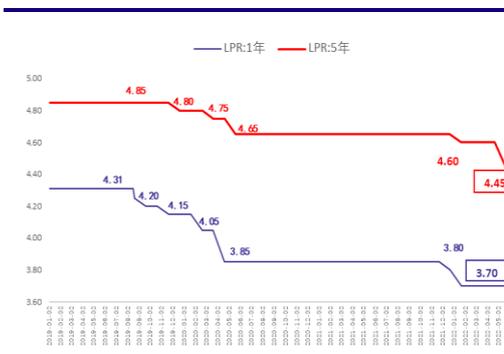
《LPR 平稳,政策对经济仍然有信心》_2021/7/20

一、5 年期 LPR 下行

5 月 20 日公布的贷款市场报价利率 (LPR) 结束了连续 5 个月持平, 1 年期 LPR 保持平稳, 维持在 3.7% 的水平, 略低于市场预期。5 年期 LPR 利率下降 15bps 至 4.45%, 超过市场预期。5 月份 1 年期 MLF 操作利率 2.85%, 自 2022 年 1 月后保持不变。

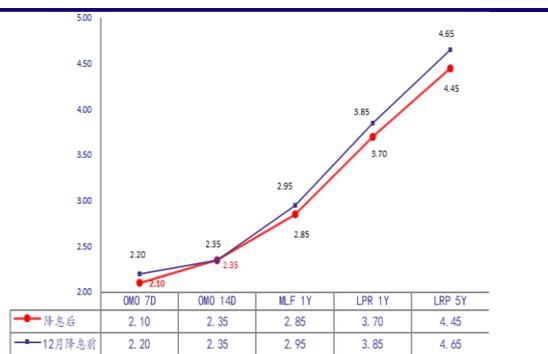
5 月的公开市场操作利率和 MLF 利率不变, 1 年期 LPR 利率不变, 大幅下调了 5 年期 LPR, 这种情况打破了以往央行利率下行的规律。央行的利率调整最常用顺序是公开市场操作利率、中期借贷便利利率以及 LPR 利率。5 年期 LPR 利率下降更有指标性的意义, 对于长期贷款利率的下调促进作用明显。

图 1: 5 年期 LPR 利率下调 (%)



资料来源: Wind, 中国银河证券研究院整理

图 2: 中期借贷便利利率平稳 (%)



资料来源: Wind, 中国银河证券研究院整理

二、长端降息主要为了支持房地产市场

(一) 首套房利率最低将至 4.25%

2022 年 5 月 15 日, 央行和银保监会联合发布《关于调整差别化住房首套住房信贷政策有关问题的通知》(银发〔2022〕115 号), 明确首套住房贷款利率下限调整为 LPR-20BP, 二套房贷款利率下限按现行规定执行。这也就意味着 5 年期 LPR 到达 4.45%, 居民首套房贷款利率调整至 4.25%。

其他住房贷款, 商业银行仍然依照 2019 年 8 月 25 日央行 16 号公告, 首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR, 二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR 率加 60 个基点, 商业用房购房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点。

(二) 5 年期 LPR 利率下调是顺势而为

4 月份以来, 房地产贷款利率持续下降。4 月 27 日, 郑州中原银行推出低于五年期以上 LPR 的房贷利率。中原银行主要针对毕业 5 年内的大学生推出房贷利率优惠政策, 首套房贷款利率低至 4.5%, 低于五年期以上 LPR 报价。这可能是全国房贷市场首次出现房贷利率低于 5 年

期以上 LPR，在历史上也比较罕见。部分城市房贷利率也到达 5 年期 LPR 下限，4 月份无锡、临沂、济南、日照、广州、苏州、佛山等城市的部分银行均已执行首套房贷利率 4.6%，唐山、秦皇岛、保定等城市的部分银行针对优质客户发放的首套房贷利率水平也趋近 4.6%。

可以说，本次 5 年期 LPR 利率下调并没有走在市场之前，反而是顺势而为的意味更大一些。

(三) 房地产利率下调仍有空间

从房地产利率来看，个人住房贷款利率在 3 月份开始走低，并且距离历史底部仍然有空间。3 月份来看，一般贷款利率、企业贷款利率、票据融资利率都处于低位区间，但是个人房地产贷款利率仍然有下调的空间。另一方面，个人房贷利率下调仍然是从需求侧调控房地产市场，对于房地产整体的“房住不炒”没有变化，但是支持房地产市场的健康发展，支持首套房和改善型住房需求。

图 3：首套房和二套房平均利率 (%)



资料来源：Wind，中国银河证券研究院整理

图 4：央行口径贷款利率 (%)



资料来源：Wind，中国银河证券研究院整理

(四) 房地产政策会持续宽松

今年以来房地产销售处于持续下滑的状态，政策层对于房地产销售的支持力度在逐步宽松。2 月居民中长期贷款下降 459 亿元，这是有历史数据以来，居民中长期贷款首次出现下降，地产行业的销售端非常不理想。4 月居民中长期贷款减少 313 亿元，这应是 2022 年 2 月以来，居民中长期贷款第二次出现下降，住房市场的终端需求萎靡。

图 5：居民长期贷款 (亿元)

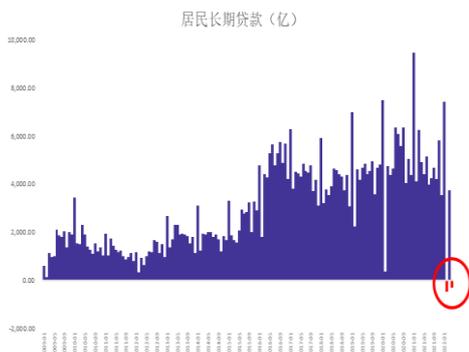
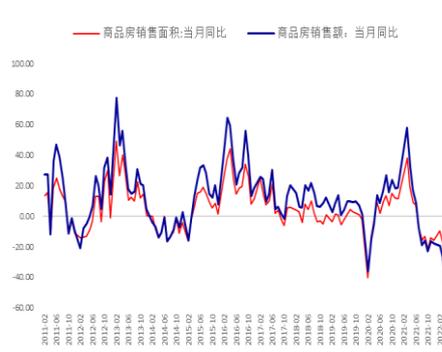


图 6：商品房销售额和商品房销售面积 (%)



资料来源: Wind, 中国银河证券研究院整理

资料来源: Wind, 中国银河证券研究院整理

在此种情况下,各地方政府和相关部门持续推出房地产宽松政策。从2月份起,个地方政府不断放松房地产调控政策。3月初,郑州市成为首个废止房地产调控政策文件的省会城市,早在2月份广州的房贷利率已经大幅下调,山东等地首付比例下调。

4月29日中央政治局会议提出支持各地从当地实际出发完善房地产政策,意味着地产行业领域“因城施策”。随后央行提出优化房地产信贷政策,保持房地产融资平稳有序,支持刚性和改善性住房需求。房地产开放措施会持续性的推出。

表 1: 各地方政府房地产政策

时间	城市	内容
20220217	菏泽、重庆、赣州	“无房无贷”购房者首付比例降至20%
20220218	南宁	提升公积金贷款额度,首套最高额度从60万元提升至70万元,二套最高额度从50万元提升至60万元并且首付比例降至30%。
20220221	广州	国有六大行同步下调广州地区房贷利率,将首套房利率从5.60%下调至5.40%,将二套房利率从5.80%下调至5.60%
20220301	郑州	郑州市政府官网发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》(郑政办〔2022〕13号),内容包括支持合理住房需求、改善住房市场供给、加大信贷融资支持、推进安置房建设和转化、优化房地产市场环境。也是首个在限购限贷等方面全面系统性松绑楼市的省会城市和限购城市。
20220323	哈尔滨	哈尔滨市住建局在哈尔滨市政府官网披露的信息显示,经报请市政府同意,鉴于《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》(哈政办规〔2018〕12号)已完成其阶段性调控使命,予以以废止。
20220330	福州	福州限购放松,明确无本地户籍也能买房:针对非五城区户籍家庭(含港澳台)在福州五城区购房,无需提供近两年内满12个月医保或纳税证明或落户,即可购买一套福州五城区144平方米以下的普通住宅,购买后该房屋仍受限售政策影响。
20220330	深圳	深圳市二手房参考价将上调3%-5%,对此深圳市住建局对财联社记者表示“二手房成交参考价格的发布是为落实我市房地产调控的工作安排,按照《深圳市住房和建设局关于建立二手房成交参考价格发布机制的通知》要求定期发布,我们会视调控要求和市场形势适时对价格做出相应调整,并于近期在深圳市住房和建设局官方网站、微信公众号等官方网络平台发布”。
20220330	绵阳	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知(征求意见稿)》中提出,夫妻双方正常缴存住房公积金的职工家庭申请住房公积金贷款最高额度由现行60万元调整至70万元;提出对多孩家庭实施财政补贴;调整商品房预售形象进度要求,由原6层及以下主体封顶、7层及以上完成地上层数的1/3且不少于7层,调整为完成地上3层后办理预售许可;加强新建商品住宅项目销售价格指导和管理。
20220331	福建省	福建省直单位住房公积金中心通过官微发文称,省住建厅印发了《关于进一步优化购买新建商品住房职工提取住房公积金支付首付款的指导意见》,省直住房公积金中心制定了实施细则,明确省直公积金缴存职工在福州市行政区域内购买新建商品住房,可按相关流程材料办理提取住房公积金支付首付款
20220401	衢州	衢州市房地产市场持续健康发展协调小组办公室发布《关于促进市区房地产业良性循环和健康发展的通知》,对限售政策进行了松绑,即非衢州市户籍家庭可在市区内购买新建商品住房和二手房,不受以往政策中高缴纳社保或个税满12个月且仅能购买1套的限制。
20220401	秦皇岛	秦皇岛市政府废止了《秦皇岛市人民政府关于加强房地产市场调控的意见》(秦政字〔2017〕16号)和《秦皇岛市人民政府关于进一步加强房地产市场调控的通知》(秦政字〔2017〕19号)两份文件,明确自2017年4月15日施行的限购令正式废除,即自2022年4月2日起,购买存量房(二手房)的购房人申请购房资格核实时只提供本人有效身份证件。
20220402	东莞	东莞市住建局等三部门发布《关于明确疫情防控期间购房资格认定问题的通知》,放松购房资格认定的条件
20220404	兰州	兰州市4月4日印发落实强省会战略若干措施通知,对于限购方面,兰州提出已经有1套住房并已经结清购房贷款的家庭,再次购买可以申请执行首套房贷政策,是继郑州后第二个认贷不认房的城市
20220405	兰州	《兰州市落实强省会战略进一步优化营商环境若干措施(第1号)》中提出,降低个人购买住房门槛,个人通过商业银行和公积金贷款购买首套住房最低首付款比例不低于20%,二套房最低首付款比例不低于30%。加大住房公积金支持,个人通过公积金贷款购买住房,公积金贷款最高额度单身职工为60万元,双职工为70万元。
20220411	南京	《关于商品房预售资金监管试点使用银行保函的通知》,以保函代替一定预售资金额度,超额预售资金提取。
20220427	郑州	针对特定人群房地产贷款利率下降至LPR以下,较为罕见

资料来源: 中国银河证券研究院整理

三、稳增长措施需要政策不断的推出

4月29日中央政治局会议继续强调稳增长的重要性,而稳增长需要货币政策财政政策相配合,同时需求政策层进一步的调整。

我国宽松的货币政策和财政政策至少延续至3季度,而根据政策效果可能延续至8-9月份。鉴于美国现阶段处于加息周期,2季度的货币政策仍然带有考量,政策的持续推进需要时间,但是可以看到鉴于经济的低迷,超预期的政策才能奏效。

表 2: 2021 年 12 月以来货币政策不断推出



日期	利率	货币政策基调
20211206	全面降准：下调存款准备金率0.5个百分点。	(1) 中央经济工作会议：财政与货币政策要协调联动； (2) 央行货币委员会4次例会：发挥好货币政策工具总量和结构双重功能； (3) 2022年央行年会：主动推出有利于经济稳定的货币金融政策。 (4) 2022年1季度货币政策报告：新发贷款利率降低至4.65%，存款利率下限跟随1年期LPR或者10年国债收益率趋势。
20211206	定向降息：央行下调支农支小再贷款利率0.25个百分点。	
20211215	国常会：(1) 普惠小微企业贷款延期还本付息工具转为普惠小微带看支持工具；(2) 将普惠小微信用贷款纳入支农支小贷款，可增加带贷款额度。	
20211220	降息：2020年4月首次下调1年期利率，LPR下行0.05个百分点，1年期LPR至3.8%，5年不变。	
20220117	公开市场降息：下调MLF利率0.1个百分点至2.85%，下调OMO利率0.1个百分点至2.1%。	
20220120	再次降息：2020年4月首次下调5年期利率。1年期LPR下行0.1个百分点至3.7%，5年期LPR下调0.05个百分点至4.6%。	
20220121	降低常备借贷便利(SLF)利率：隔夜、7天与1个月SLF利率各下调10BP，意味着中国利率走廊由0.35-3.20%调整至0.35-3.10% (区间宽度变为275BP)。	
20220415	全面降准：4月25日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。对没有跨省经营的城商行和存款准备金率高于5%的农商行，再额外多降0.25个百分点。	
20220520	结构性降息：5月20日下调5年期LPR利率。1年期LPR保持3.7%，5年期LPR下调0.15个百分点至4.45%。	

资料来源：中国银河证券研究院整理

分析师承诺及简介

本人承诺，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

许冬石：宏观经济分析师，英国邓迪大学金融学博士，2010年11月加入中国银河证券研究部，新财富宏观团队成员，主要从事数据分析和预测工作。2014年获得第13届“远见杯”中国经济预测第一名，2015、2016年获得第14、15届“远见杯”中国经济预测第二名。

评级标准

行业评级体系

未来6-12个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）相对于基准指数（交易所指数或市场中主要的指数）

推荐：行业指数超越基准指数平均回报20%及以上。

谨慎推荐：行业指数超越基准指数平均回报。

中性：行业指数与基准指数平均回报相当。

回避：行业指数低于基准指数平均回报10%及以上。

公司评级体系

推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报20%及以上。

谨慎推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%-20%。

中性：指未来6-12个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。

回避：指未来6-12个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%及以上。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn

崔香兰 0755-83471963 cuixianglan@chinastock.com.cn

上海地区：何婷婷 021-20252612 hetingting@chinastock.com.cn

陆韵如 021-60387901 luyunru_yj@chinastock.com.cn

北京地区：唐嫚玲 010-80927722 tangmanling_bj@chinastock.com.cn