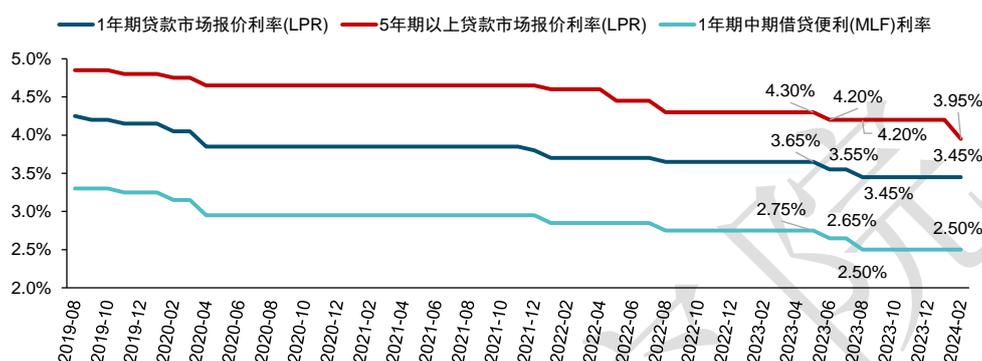


重磅利好！2019年以来央行最大降息落地，楼市“小阳春”稳了？

2024年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最新贷款市场报价利率（LPR），1年期LPR保持3.45%不变，5年期以上LPR下调25个基点，由4.2%调整至3.95%。

图：2019年以来1年期LPR、5年期以上LPR和MLF利率走势



数据来源：央行，中指数据 CREIS

1、本次为非对称降息，5年期以上LPR下调25个基点，为2019年换锚以来最大降幅，房贷利率进一步接近历史最低水平

2023年央行两次下调LPR，分别是6月下调1年期LPR和5年期以上LPR（均下调10BP）、8月下调1年期LPR（非对称降息，下调10BP）。2024年2月，央行再次降息，1年期LPR保持不变，5年期以上LPR大幅下调25BP，降幅为2019年房贷利率换锚以来的最大幅度，此次也是历史上较为罕见的在MLF利率不变的情况下非对称降息。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-20个基点）、4.15%（5年期以上LPR+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%（本次调整后北京城六区首套房贷利率为4.05%）。

表：本次降息前部分城市首套房贷利率执行情况

城市	首套最低利率	城市	首套最低利率
佛山	取消利率下限	南宁	LPR-60BP
东莞	取消利率下限	湘潭	LPR-60BP
肇庆	取消利率下限	岳阳	LPR-60BP

城市	首套最低利率	城市	首套最低利率
湛江	取消利率下限	常德	LPR-60BP
云浮	取消利率下限	郑州	LPR-50BP
惠州	取消利率下限	福州	LPR-50BP
韶关	取消利率下限	厦门	LPR-50BP
江门	取消利率下限	无锡	LPR-50BP
清远	取消利率下限	石家庄	LPR-50BP

资料来源：中指研究院综合整理

2024 年年初，央行下调了再贷款、再贴现利率，降准 0.5 个百分点，释放了约 1 万亿元中长期低成本资金，同时，去年底主要银行也下调了中长期存款利率，这些举措有效降低了银行的中长期负债成本，一定程度助推了 LPR 下行。

本次非对称降息也体现了央行对于房地产行业的呵护，加大楼市托底力度，释放更加积极信号有利于稳定行业信心，促进投资和住房消费，进一步促进房地产市场平稳健康发展。

2、当前行业调整态势未改，多项政策叠加有望助推市场情绪修复，预计将进一步巩固“小阳春”市场行情

2024 年以来，房地产行业供需两端政策持续落地，需求端，春节前，一线城市接连放松限购政策，信号意义明显，意味着 2024 年楼市政策整体仍处于宽松阶段，更多城市将结合自身情况及时优化调整相关政策。

供给端，1 月地方房地产融资协调机制加快建立，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，根据五大有银行最新披露，其对接的房地产融资白名单项目已超过 8000 个。项目资金逐渐到位，一方面力促“保交付”，另一方面也有利于稳定企业预期，进一步稳定购房者信心。

除此之外，今年以来，三大工程建设也在持续推进，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，对稳投资、促需求均将产生积极影响。

从市场情况来看，受春节假期影响，今年以来供需两端政策落地的政策效果

尚不明显，根据中指监测数据，2024年春节假期期间（2.10~2.17），25个代表城市新房日均成交面积较上年春节假期（2023.1.21~2023.1.27）下降约27%，新房市场表现较为平淡。

春节后，居民工作、购房置业逐渐进入正轨，一线及核心二线等前期出台政策的城市，政策效果有望进一步显现。本次5年期以上LPR大幅下调后，购房者置业成本下降，有望强化核心城市政策效果，“小阳春”行情或逐渐开启。但值得关注的是，去年同期高基数效应逐渐显现，接下来2-3个月，不管是新房还是二手房销售规模同比表现或整体偏弱。

中指研究院



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56318000 传真：010-56318000

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56318000 传真：010-56318000

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136789

广州 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025888

深圳 地址：广东省深圳市南山区粤海街道办文心五路天威有线信息传输大厦
24层2403单元
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607799

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268088 传真：022-89268088

杭州 地址：浙江省杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269401

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67663458 传真：023-67663458

南京 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦602
邮编：210001
电话：025-86910294 传真：025-86910294

成都 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-60118214 传真：028-60118214

武汉 地址：湖北省武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59743062 传真：027-59743062

苏州 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905720

宁波 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：0574-88286032 传真：0574-88286032

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩城505
邮编：230031
电话：0551-64903170 传真：0551-64903170

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946366

郑州 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040 传真：0371-60338040

西安 地址：陕西省西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-88216545 传真：029-88216545

济南 地址：山东省济南市市中区二环南路中海广场10层1004B
邮编：250000
电话：0531-82768328 传真：0531-82768328

青岛 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555306

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68525080