

创历史降息 5年期以上LPR下调25个基点

百万元房贷将立省5万多元利息

创历史的“降息”来了!

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为3.45%,与前值持平;5年期以上LPR为3.95%,较前值下调25个基点。

作为时隔6个月的“超预期”调整,专家指出,本次LPR报价将带动个人房贷利率和月供下行。以100万元30年等额本息还款为例,累计30年的月供将能少还5.2万元。



(CFP)

5年期LPR“降息”创历史

“5年期以上LPR下降幅度超出预期!”

招联首席研究员董希淼接受记者采访时表示,虽然本次LPR报价调整在“意料之中”,但5年期以上LPR大降25个基点,远超市场预期,创下了自LPR形成机制改革以来的最大降幅。

“这首先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。”董希淼指出,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。

记者注意到,房贷利率后续若调整后,100万元30年等额本息还款的累计月供将减少5.2万元,每月能少还月供144.8元。

房贷什么时候降

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的基点得出新的利率,在下一周期执行。

值得注意的是,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%。

非对称调整传递三重信号

除了“超预期”的调整幅度,本次LPR的非对称调整也值得关注:1年期LPR继续“按兵不动”,5年期LPR时隔6个月下调。

在中泰证券首席分析师杨畅看来,

非对称调降至少传递出三重信号:

第一,货币政策也在配合经济平稳开局,春节假日过后,从资金供给端开展工作,通过降低贷款利息,降低融资成本,配合2024年经济平稳开局的意图较为明显;

第二,不同期限利率非对称下调,表明政策希望发挥作用的对象有所侧重,保持1年期LPR不变,或表明对制造业投资和消费的刺激意图相对平稳;

第三,现阶段大幅降低5年期LPR利率25个基点,再结合近期围绕房地产市场密集出台了较多政策措施,充分体现了利率政策参与激活房地产市场、推动房地产市场良性循环的政策意图。

董希淼也表示,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。

“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。”董希淼称。

(中新财经 宫宏宇)

分析

LPR降息对我国楼市影响几何

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,对我国楼市影响几何?

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。

易居研究院研究总监严跃进认为,我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,创纪录的幅度下调,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,仅个别地区首套房房贷利率高于4%。

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,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。

(中新社 庞无忌)

六预警齐发! 全国多地暴雪、暴雨、大风来袭!



从20日起,我国中东部雨雪天气将进入最强阶段,雨雪分界线将南压至长江沿线地区。昨天早上6时,中央气象台继续发布寒潮橙色预警、大雾黄色预警、冰冻黄色预警、大风蓝色预警、暴雪蓝色预警、强对流天气蓝色预警。

中东部雨雪进入最强时段 南方多地气温陆续跳水

受寒潮影响,2月20日至21日,中东部雨雪进入最强时段,华北、黄淮等地部分地区将遭遇暴雪,江南等地部分地区有暴雨。20日至23日,我国中东部大部将自北向南先后出现降温,日平均或最低气温普遍下降8℃~12℃,华北南部、黄淮西部、江淮、江汉、江南、华南中北部及贵州等地气温将下降12℃~18℃,其中,湖南南部、贵州东部、广西北部等地的部分地区累计降温幅度可达20℃以上。江南大部、重庆中南部等地部分地区有中到大雨,其中,江西

北部、浙江西部等地部分地区有暴雨。

今天,新疆沿天山地区、西北地区中东部、内蒙古中西部、华北大部、黄淮、江淮、江汉、西藏等地部分地区将有小到中雪或雨夹雪,其中,陕西南部、河南东部和南部、山东东部和南部、苏皖北部、湖北北部、重庆东北部等地部分地区有大到暴雪。

湖北、山东、江苏等地部分景区宣布暂停开放。

武汉中小学正式开学时间 延迟到2月26日

受寒潮、低温雨雪冰冻天气影响,湖北省气象局已启动重大气象灾害三

级应急响应。预计20日至24日,湖北全省自北向南将先后由雨转为冻雨、冰粒、纯雪,大部分地区有冻雨。武汉市中小学(除高三年级外)正式开学时间延迟到2月26日。

武汉铁路部门昨天发布公告,根据中央气象台发布的寒潮橙色预警,2月18日至24日,我国大部地区将出现大范围雨雪冰冻天气。为确保旅客出行安全,中国铁路武汉局集团有限公司2月21日计划停运部分列车。

11省份封闭16个路段 关闭收费站371个

记者从交通运输部路网中心获悉,

截至20日10时,受降雪及路面结冰影响,河北、山西、内蒙古、吉林、黑龙江、山东、安徽、河南、陕西、甘肃、新疆共封闭路段16个(涉及8条高速公路、4条普通国道、1条普通省道),关闭收费站371个(涉及66条高速公路),恢复通行时间待定。与昨晨相比,西藏境内受影响封闭路段已恢复通行。

受大雾天气影响,宁夏境内13个收费站关闭(涉及4条高速公路),恢复通行时间待定。

此外,受沙尘影响,青海、新疆境内封闭路段5个(涉及2条高速公路、1条普通省道),关闭收费站2个(涉及2条高速公路),恢复通行时间待定。

(央视财经)