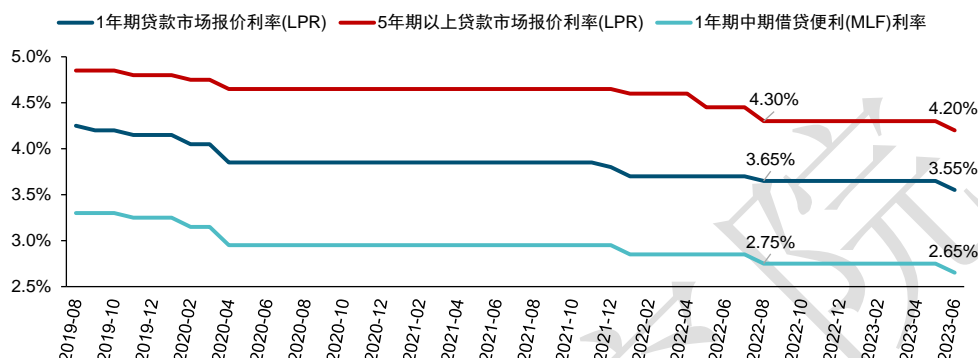




降息落地，能否提振楼市？

6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下调10个基点、5年期以上LPR下调10个基点，由3.65%、4.3%调整至3.55%、4.2%。

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、6月如期降息，时隔10个月，5年期以上LPR下调10个基点

5月，M2同比增长11.6%，增速比上月末低0.8个百分点，比上年同期高0.5个百分点；社融存量同比增长9.5%，较4月回落0.5个百分点，新增社融规模同比少增1.31万亿元；住户中长期贷款仅增加1684亿元，为2019年以来同期低位。整体来看，5月金融数据表现低于预期，企业融资及居民信贷需求均偏弱。

从宏观经济数据来看，5月，我国消费、投资、出口等指标均有所转弱，出口超预期下滑，经济恢复基础尚不稳固。

房地产市场供需两端下行压力加大，统计局数据显示，1-5月，商品房销售面积、房地产开发投资额、新开工面积同比降幅均较1-4月扩大，各扩大0.5、1.0、1.4个百分点。重点城市房地产市场活跃度下降，购房者观望情绪加重，根据中指数据，5月重点100城新房成交面积环比小幅下降，同比增幅收窄至约18%。6月以来，重点城市销售未见明显改善，受高基数影响，6月同比增速或将转负，房地产市场调整压力依然较大。

此前，央行行长易纲在上海参加座谈会时，指出“下一步，人民银行将按照党中央、国务院决策部署，继续精准有力实施稳健的货币政策，加强逆周期调节，全力支持实体经济，促进充分就业，维护币值稳定和金融稳定”。6月13日，央行开展20亿元逆回购操作，利率下调10个基点；6月15日，央行开展2370亿元中期借贷便利(MLF)操作，中标利率下降10个基点。MLF下调带动LPR下降。



此次 1 年期 LPR、5 年期以上 LPR 各下调 10 个基点。本次降息后，5 年期以上 LPR 降至 4.2%，为 2019 年房贷利率换锚 5 年期以上 LPR 以来最低水平。

伴随着 5 年期以上 LPR 下调，当前购买首套和二套房房贷利率下限分别降至 4.0%（5 年期以上 LPR-20 个基点）、4.8%（5 年期以上 LPR+60 个基点），已降至历史低位。

本次降息一方面有利于稳经济，有利于促进居民收入预期好转，进而为住房需求释放带来支撑；另一方面，5 年期以上 LPR 降息也体现出监管部门对于楼市的托底力度加大，有利于提振房地产市场信心。

2023 年年初，央行、银保监会再发通知，指出新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降 3 个月的城市，可根据当地市场形势，自主下调或取消首套住房商贷利率下限。根据中指监测数据，今年以来已有超 40 城，降低首套房贷利率下限至 4% 以下。

另外，从实际降成本的角度上看，假设贷款 100 万 30 年，房贷利率下降 10 个基点，按等额本息还款，总利息支出减少约 2.1 万元。

2、房地产市场情绪低迷，更多实质性政策有望落地，向市场传递信心

此次降息释放了积极信号，也预示着“加强逆周期调节”措施在加快落地。6 月 16 日，李强总理主持召开国务院常务会议，会议围绕加大宏观政策调控力度、着力扩大有效需求、做强做优实体经济、防范化解重点领域风险等四个方面，研究提出了一批政策措施。

随着市场下行压力不断加大，房地产政策优化预期也在逐步增强。从政策内容上看，中央和监管部门或通过降低交易税费、降低中介费等方式进一步降低购房成本，加大“保交楼”资金支持力度，加大房企资金支持力度等；地方层面，核心一二线城市政策存在较大优化空间，如通过一区一策、与生育政策和人才政策结合等方式进行调整。若更多实质性政策落地，市场预期或进一步好转和修复，从而带动房地产市场逐渐企稳，下半年市场有望温和修复。



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：010-56319100 传真：010-56319191 | 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：0731-89946299 |
| 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：010-56319100 传真：010-56319191 | 南昌 | 地址：南昌市红谷滩区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座16层 邮编：330038 电话：0791-88611602 传真：0791-88611391 |
| 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：021-80136696 | 郑州 | 地址：郑州市郑东新区绿地新都会8号楼10层1002 邮编：450000 电话：0371-86560158 传真：010-56319191 |
| 广州 | 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场606 邮编：510308 电话：020-85025888 传真：020-85025999 | 沈阳 | 地址：沈阳市沈河区团结路59号旭辉中心A座810 邮编：110000 电话：024-22559198 传真：024-22559198 |
| 深圳 | 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A 邮编：518040 电话：0755-86607799 传真：0755-86607966 | 西安 | 地址：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：029-87237088 传真：029-87237100 |
| 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：022-89268998 | 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：010-56319191 |
| 杭州 | 地址：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：0571-56269001 | 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：0532-58555302 |
| 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：023-88952599 传真：023-88952138 | 昆明 | 地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室 邮编：650000 电话：0871-63803327 传真：023-88952138 |
| 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：025-86910200 | 南宁 | 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号楼3527 邮编：530000 电话：0771-2099961 传真：023-88952138 |
| 成都 | 地址：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：028-86053000 | 太原 | 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627 邮编：030012 电话：0351-5289965 传真：010-56319191 |
| 武汉 | 地址：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：027-59600145 | 海口 | 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C 邮编：570125 电话：0898-68525080 传真：0898-68570510 |
| 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：0512-67905729 | 佛山 | 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼 邮编：528000 电话：0757-82263001 传真：020-85025999 |
| 宁波 | 地址：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：010-56319191 | 珠海 | 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室 邮编：510900 电话：0756-6317477 传真：010-56319191 |
| 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：010-56319191 | | |