

策略研究 | 4月 LPR “按兵不动”，全国较多城市因城施策取消首套房贷利率下限，提振市场热度

01

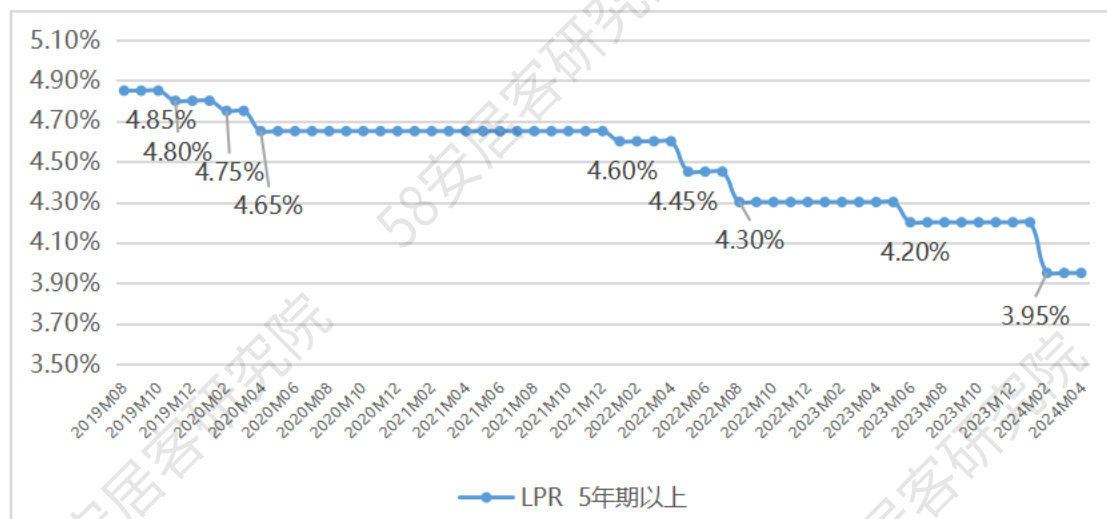
一季度经济恢复向好，

5年期以上 LPR 短期内进一步下调意愿较弱

2024年2月，LPR 迎来非对称降息。1年期 LPR 保持不变，5年期以上大幅下降25个基点，从4.20%调整为3.95%，5年期以上 LPR 的下调为2019年换锚以来最大降幅，将直接降低房贷的利率，为房地产市场良性循环助力。此后市场较多人群抱着持续看跌的预期，认为此后 LPR 将在短期内继续下调。

2024年4月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，4月22日 LPR 为：1年期 LPR 为3.45%，5年期以上 LPR 为3.95%。LPR 连续两个月原地踏步。通过统计局公布数据可见，一季度经济持续回升向好，国内生产总值同比增长5.3%，超出预期。经济向好主要因供给端的全面修复改善，如新质生产力加快发展、工业保持较快增长、整体投资增长的反弹、规模以上工业企业效益的改善等。因此，短期内银行进一步调降 LPR 报价利率的迫切性与意愿均不高。

图：2019 年 8 月-2024 年 4 月 5 年期以上 LPR 走势



数据来源：中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布；

02

一季度商品住宅新房成交金额同比下降 30.7%，不及预期，

各城市因城施策取消首套房贷利率助力楼市成必然选择

我们知道，按照央行和银保监会的统一规定，个人住宅贷款利率首套不低于 LPR-20 个基点，第二套不低于 LPR+20 个基点。但 2022 年 12 月 30 日，中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会发布《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》规定，“新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。”因此，新房价格出现连续下跌的城市可因城施策做出阶段性放开首套贷款利率下限的规定。

据中国人民银行发布的《2023 年第三季度中国货币政策执行报告》显示，全国 343

个城市（地级及以上）中，119 个符合放宽首套房贷利率政策下限条件的城市均已放宽下限，其中，95 个下调了首套房贷利率下限，这些城市执行的下限较全国下限低 10-40 个基点；24 个取消了下限。到了 2023 年 12 月，全国各城市中已有 26 个取消了首套房贷利率下限。

2024 年 4 月 16 日，国家统计局发布一季度全国房地产市场基本情况：**全国新建商品房销售面积 22668 万平方米，同比下降 19.4%，其中住宅销售面积下降 23.4%。新建商品房销售额 21355 亿元，下降 27.6%，其中住宅销售额下降 30.7%。**

一季度市场需求不及预期，还需政策持续发力提振信心。

因此，进入 4 月，阶段性取消首套房贷利率城市的数量迅速增加。

截止 2024 年 4 月 22 日，据不完全统计，**全国取消首套房贷利率下限的城市超 40 个。城市分布于广东、辽宁、江苏、江西、湖南、山东等全国众多省份的不同能级城市。**据不完全统计，仅广东省就有**东莞、佛山、珠海、中山等 15 个地级市**先后阶段性取消新房首套房贷利率下限。在 2024 年 4 月 1 日开始，湖南省的**岳阳、株洲、常德、湘潭**，山东省的**青岛、济宁、烟台**，辽宁省的**沈阳、本溪、丹东、锦州、辽阳**，江西省的**南昌、赣州、九江、新余**，安徽省的**安庆、芜湖、蚌埠、滁州**全部阶段性取消新房首套房贷利率下限。到了 4 月 19 日，江苏省的**泰州、常州、淮安、南通、徐州、连云港** 6 个城市也跟进取消。预计 2024 年的二季度，全国将有较多城市也会跟进取消首套新房利率下限。

图：截止 2024 年 4 月已宣布阶段性取消首套房贷利率下限城市名单

省份	城市	数量 (个)
广东	东莞、佛山、珠海、中山、惠州、汕头、江门、湛江、肇庆、阳江、清远、韶关、云浮、潮州、汕尾	15
江苏	泰州、常州、淮安、南通、徐州、连云港	6
辽宁	沈阳、本溪、丹东、锦州、辽阳	5
江西	南昌、赣州、九江、新余	4
湖南	岳阳、株洲、常德、湘潭	4
安徽	安庆、芜湖、蚌埠、滁州	4
山东	青岛、济宁、烟台	3
甘肃	白银、平凉、兰州	3
福建	福州	1
贵州	贵阳	1
合计	/	46

数据来源：58 安居客研究院统计；

03

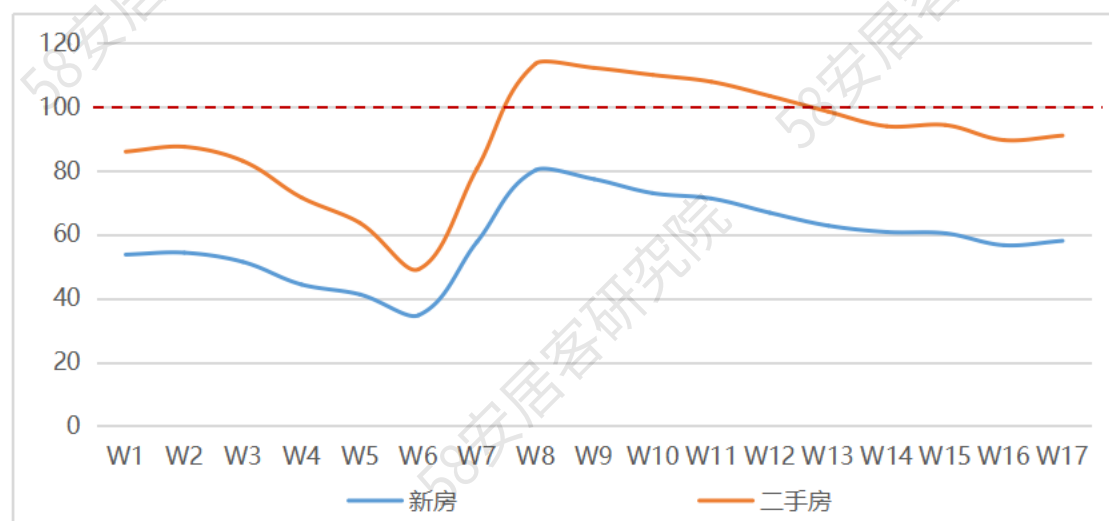
下调 5 年期以上 LPR 维稳市场起效，

4 月起较多城市进一步降低房贷利率，将助力二季度市场回暖

根据 58 安居客研究院云洞察数据，2024 年全国典型 65 城周度找房热度指数波动较大，且二手房热度指数明显高于新房市场，热度相对更高。在今年第 1-6 周（1 月 1 日-2 月 10 日），新房和二手房找房热度指数持续下滑，并且二手房降幅每周平均环比降幅为 10.2%，新房平均每周环比降幅为 8.2%，二手房降幅要大于新房。主要受元旦和春节影响，叠加 2023 年 4 季度房企冲业绩转化掉一部分的蓄客，因此楼市处于低温状态持续走低。但春节后的第 7-8 周，65 城找房热度明显提升，尤其是在第

7周，新房环比提升66.4%，二手房环比上升64.4%。第8周之后虽然新房和二手房市场热度在持续回落，但到第16周（4月7日-13日）之后，热度停止下降且有回暖趋势，且8-17周热度指数都高于年初第1周的热度。可见在2月国家定向大幅下调5年期以上LPR，4月1日较多城市取消新房首套贷款利率后，对市场起到了明显的提振作用。

图：全国重点65城 新房&二手房 找房热度指数周度走势



数据来源：安居客研究院【云洞察】数据库；

65城包含一线城市4个：北京、上海、广州、深圳；二线城市32个：大连、哈尔滨、呼和浩特、沈阳、石家庄、太原、天津等；三线城市29个：包头、保定、秦皇岛、威海、潍坊、烟台、常州、湖州等。

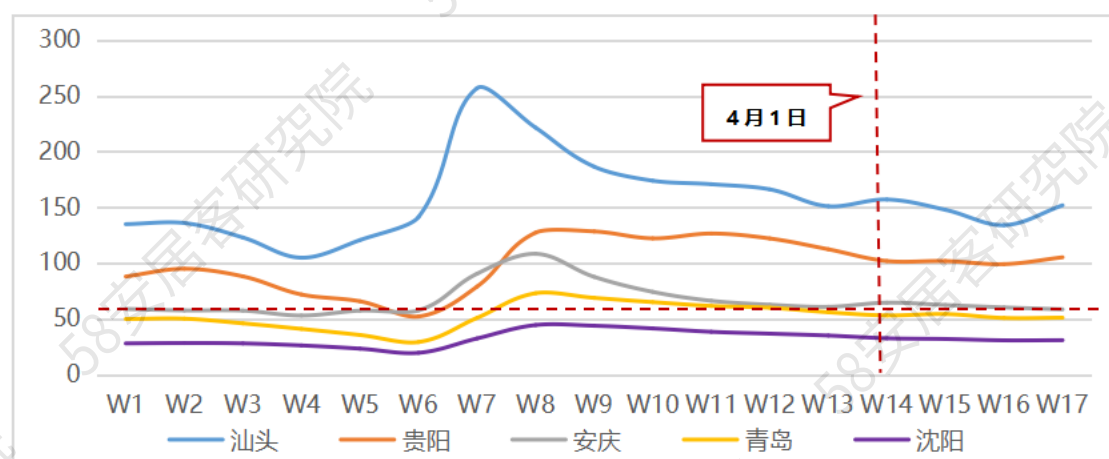
从不同城市来看，各城市取消新房首套房贷款利率下限前后，市场走势各有差异。我们择取华南的汕头、华西的贵阳、华东的安庆、华北的青岛、东北的沈阳这5个城市来看，汕头、贵阳、安庆、青岛和沈阳都在2024年4月1日取消了新房首套贷款利率下限。

今年 1-17 周，安庆、青岛、沈阳四城热度都在 2022 年基期数据以下，但在 2 月春节后与全国大多数城市走势相似，都有 2 周明显的回暖期，之后虽有回落，但青岛和沈阳降幅较小，安庆在第 10 周（3 月 10-16 日）有明显下滑，之后降幅收窄。

汕头找房热度指数明显高于 2022 年基期数据，可见市场好转明显，而从新房成交情况来看，尤其是 3 月，汕头在 2 月较高的热度很好的转化为成交，新房成交量超 2500 套，环比涨幅超 40%。但热度并未持续，在第 9 周（2 月 25 日-3 月 2 日）热度有明显回落，但在 4 月 1 日取消新房首套房贷款利率下限后，在第 16 周有回暖迹象。

贵阳热度指数波动较大且与其他 4 城变化周期略有差异。在第 2 周、第 8 周、第 11 周都有明显上涨，且 4 月 1 日取消新房首套房贷款利率下限后，经历 3 周的平稳后，在第 7 周有上涨迹象，如果各新房项目销售市场能较好的把握市民线上看房热度，做好线上服务和线下到访转化，预计 5 月贵阳楼市能延续 3-4 月的较好局面。

图：4 月 1 日取消利率下限 新房 找房热度指数周度走势



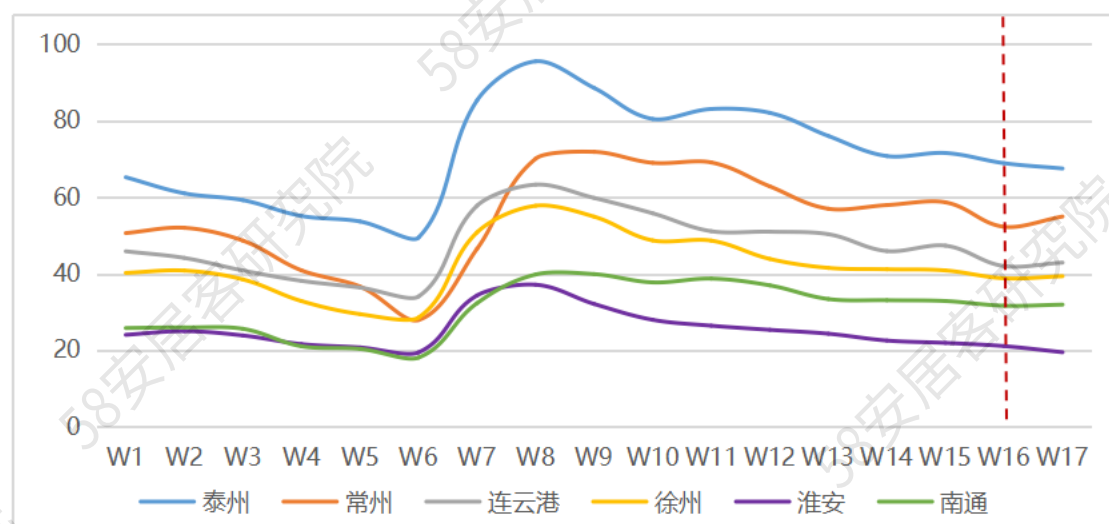
数据来源：安居客研究院【云洞察】数据库；

4 月 19 日，江苏省的泰州、常州、淮安、南通、徐州、连云港 6 个城市，统一取消了首套房贷利率下限。

根据线上找房热度数据，2024 年 1-17 周江苏这 6 个地级市线上找房热度指数整体都低于 2022 年基期水平，并且起伏有一些差异性。其中泰州、常州、南通在春节后的第 8 周，虽然热度有回落，但仍高于春节前的第 1-3 周。连云港、苏州在第 8-17 周受政策、市场推盘供应的多重因素影响，热度波动要比其他几城明显，可见当地需求端观望情绪浓厚，政策端和房企供应端当加强对潜在客户的挖掘和信心的提振。

近期第 17 周常州热度有回暖趋势，且最近常州新房首套房贷款利率执行 3.25% (LPR-70BP) 的较低利率，并且 4 月 19 日取消首套贷款利率后，会有进一步的下降空间，预计找房热度会继续保持向上走势。而从市场交易端来看，3 月常州新房市场大部分楼盘依然以价换量，通过优惠吸引购房者，整体的成交量回升明显，目前找房热度回暖，预计 4 月新房交易量同比 3 月能保持平稳。

图：江苏 6 城 新房 找房热度指数周度走势



数据来源：安居客研究院【云洞察】数据库；

小结：2024年2月，5年期以上LPR迎来大幅度调整，降低至3.95%，助力一季度宏观经济恢复向好，预计短期内银行进一步调降LPR报价利率迫切性与意愿均不高。但一季全国新建住宅销售面积同比下降23.4%，销售额下降30.7%。较多城市楼市依旧承压，因此预计二季度将有较多城市会取消首套房贷利率下限以提振市场需求。全国重点65城的新房和二手房市场在2月房贷利率下调后，找房热度回落收窄，部分城市如贵阳、常州、汕头等，4月及时取消首套贷款利率，进一步降低房贷利率后，找房热度有明显回升趋势。相信在较多城市跟进下调房贷利率后，二季度楼市市场能有较好的回暖。