

人行降5年期LPR穩樓市

減幅25點子歷來最大 助推動房貸利率下行

雖然人民銀行日前維持1年期中期借貸便利(MLF)利率維持不變，但昨宣布非對稱調整貸款市場報價利率(LPR)，下調被視為樓按利率指標的5年期以上LPR，減幅更超出市場預期，幅度亦是歷來最大。分析認為，此舉反映中央穩定樓市的決心，除可減輕供樓人士利息負擔，也利好樓市發展，料將有更多措施配合出台。

繼月初調低存款準備金率，向市場「放水」1萬億元人民幣後，人行昨公布將5年期LPR下調25點子至3.95厘，市場普遍料降5點子，今次是相隔約8個月後，再度下調5年期LPR。至於1年期LPR則連續6個月維持於3.45厘水平，市場原預期下降至3.4厘。

5年期以上的LPR被視為內地樓按貸款基準，綜合內媒報道，在人行下調5年期LPR後，北京及上海多家銀行即時下調以LPR為定價基礎的房貸利率。在最新利率水平下，以100萬元人民幣房貸計算，30年供款期，每月節省利息支出約145元人民幣，貸款期內可節省5.2萬元人民幣。

撐樓市發展提振經濟

瑞銀亞洲經濟研究主管及首席中國經濟學家汪濤表示，下調5年期以上LPR有助推動房貸利率進一步下行，以及穩定房地產市場情緒，也符合市場預期。

不過，即使下調LPR，經通脹調整後，實質利率水平仍處高位。汪濤預期，為緩解通縮壓力，並支持經濟增長，央行在未來幾個月會進一步降息，料年內再減



市場料中央將有更多措施配合出台。中新社

息10至20個基點、再降準25個基點，並結合使用一些其他流動性工具。

法國外貿銀行亞太區高級經濟學家吳卓殷指，人行今次較大幅度下調與房貸相關的5年期LPR，反映中央希望支持房地產市場發展，並提振經濟。為免人民幣匯價走弱，今次未有同時下調1年期LPR。

吳卓殷亦認為，目前內地實質利率高，仍有減息空間，料第2至3季LPR仍有10至20點子下調空間，幅度要視乎經濟數據表現、美國何時開始減息等因素。

未來有望再降存款息

滙豐環球私人銀行及財富管理亞洲區首席投資總監范卓雲表示，人行下調較長年期的信貸基準利率，反映中央穩定樓市及穩定中期投資需求的決心較大，而寬鬆力度亦比市場預期大，可釋出政策訊息，市場料人行或有後續行動。

至於短息維持不變。華僑銀行駐新加坡策略師張法朗認為，1年期LPR的下調窗

口並未關閉，稍後有機會與其他刺激經濟措施一同落地，估計此前中國10年期國債孳息率會在2.4厘水平徘徊。

凱基證券分析師陳浩稱，為提振市場對樓市信心，料內地銀行為維護息差，未來可能繼續調降存款利率，有望刺激居民理財需求回升。

中泰證券首席經濟學家李迅雷認為，未來仍有政策利率空間存在，國外政策環境變化有望為國內貨幣政策打開空間。由於人行強調以改革辦法推動社會綜合融資成本下行，相信未來通過順理順貸款利率與債券收益率等市場利率關係、疏通價格傳導機制等途徑，仍可進一步釋放降成本潛力。

中信證券首席經濟學家明明表示，MLF和存款利率尚有調降空間，在進一步引導貸款利率下行目標下，下調政策利率仍不可或缺。不過，相信下調MLF利率可能需要待外部環境進入更適宜的窗口期後才會啟動，屆時存款利率下調的主動性和靈活性將更大。

比亞迪掀新能源車減價戰

新春假期後，比亞迪股份(1211)率先宣布，旗下兩款油電插混車型「秦PLUS榮耀版」和「驅逐艦05榮耀版」上市，起售價7.98萬元(人民幣，下同)。較上一版同型號「冠軍版」，價格下降2萬元，隨即掀起新一輪新能源車減價戰，內地五菱、長安、哪吒等多家車企相繼將部分車型降價到不足10萬元。

上汽通用五菱宣布，五菱星光插混車型150km進階版售價由10.58萬降至9.98萬元。長安啟源旗下Q05、A05兩款車型起售價均下調至7.39萬元。哪吒X車型亦減價2.2萬至9.98萬元。

或重塑市場格局

黃河科技學院客座教授張翔表示，內地在新能源汽車領域面臨產能過剩問題，產能利用率僅13%。整體汽車行業產能利用率也不到50%。

張翔認為，比亞迪等大型車企採取降價策略，或將清除市場中小型企業，通過激烈價格競爭，可能重塑市場格局。

比亞迪昨收報182.2元，跌2.3%。



比亞迪兩款新型汽車入場價減至7.98萬元人民幣起。

5盤擬下月出擊涉逾1600伙

市場觀望下周財政司公布新一份財政預算案會否有減辣措施之際，至少5個新盤預告3月份有機會出擊，涉及超過1,600伙。

新世界(0017)營業及市務部總監黃浩賢表示，集團與王新興集團合作的九龍灣泰峯將於3月上載售樓書、開價及推售，項目提供807伙，第3季推售黃竹坑站港島南岸第5期，涉及800伙及與遠展(0035)合作的啟德承景街2號項目，提供1,305伙。

此外，新世界旗下北角皇都戲院重建項目第1期計劃下半年推售，提供約400伙，涵蓋1房至4房，主打兩房。同系九龍塘玫瑰街項目提供120伙計劃稍後推售，主打兩房至4房特色大宅。

宏安地產(1243)執行董事程德韻表示，薄扶林道洋房項目MOUNT POK-

FULAM最快下月對外開放示範單位，項目提供7幢獨立洋房：第2季推出鰂魚涌芬尼街項目，涉90伙，主打1及兩房戶；第3季推售炮台山項目，提供約250伙，主打兩房；第4季推出鴨脷洲兩個項目，分別屬現樓及樓花項目。

建灝地產發展的赤柱豪宅項目ONE STANLEY將於短期上樓書，擬下月以現樓形式發售，項目由32座洋房，以及50伙分層戶組成，大部分單位實用面積逾2,000平方呎。

啟德天璽·天或下季推

新地(0016)旗下啟德天璽·天第1期有機會第2季推出，涉及906伙，涵蓋1房至4房戶。至於項目第2期提供約500伙，最快第3季末至第4季初推售，不排除以現



九龍灣泰峯將於3月推售。

樓形式推售。

泛海國際執行董事關堡林表示，洪水橋滙都I累售120伙，套現約6億元，今年將繼續推售餘下單位，西半山寶珊道23號寶峰現樓示範單位正在裝修中，最快第2季推出市場。

恒地(0012)巴域街項目第1期及大埔美新里項目第1期加快推盤步伐，有機會提前於3月推出，其中巴域街項目第1期主打1及兩房戶；大埔美新里項目第1期提供約120伙，主打1房，該盤鄰近港鐵太和站。

港股反覆收漲91點

內地減息，港股反覆上升。恒指昨高開66點後，早段曾升118點，其後倒跌，尾市確立升勢，收漲91點，報16,247點。成交額縮減至逾769億元。

中籤證券研究部執行董事黃偉豪表示，內地下調貸款息率有助進一步向市場釋出積極訊息，恒指目前技術支持位，暫在50天線(16,139點)水平，惟成交仍見不足。

關注大市成交

他續說，投資者需留意成交會否繼續增加，以支持大市企穩在50天線之上。現時港股支持位上移至15,800點水平，如交投回升，恒指下一步可上試16,800點至17,000點。

內地下調樓按相關息率，帶動內房股造好，旭輝(0884)漲7.5%，龍湖(0960)升3%，中海外(0688)升1%。

內地CRO(受託研究機構)概念股普遍向上，藥明康德(2389)連升4日，昨再升7.9%，是升幅最大藍籌。申洲國際(2313)挫4.2%，是表現最差恒指成份股。