

LPR年內第三度下調 1年期及5年期齊降25點子

內地減息超預期 樓市再注強心針

●香港文匯報記者 李暢、孔雯瓊 北京、上海報道

調整後的1年期LPR由3.35%降為3.10%，5年期以上LPR由3.85%降為3.60%，低於市場預期的3.15%和3.65%。本次LPR下降後，居民房貸利息支出將明顯減少。10月12日，工商銀行、農業銀行、中國銀行、建設銀行等多家銀行公告稱，10月25日起將對存量個人房貸利率進行批量調整。除貸款在北京、上海、深圳等地區且為二套房貸款的情形外，其他符合條件的房貸利率都將調整為貸款市場報價利率LPR-30BP。

100萬房貸為例 月供降137元

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進指出，5年期LPR下調25個基點，明顯力度很大，也說明貨幣政策和信貸政策進一步寬鬆，下調對於後續購房方面的影響非常大。「以上海為例，目前房貸利率為3.4%，而調整後為3.15%。以100萬元（人民幣，下同）貸款本金、30年期等額本息方式計算，月供大約減少137元，全部利息大約減少4.9萬元。」他預計，由於房貸利率的持續下降，也使得後續存量房貸利率明年可以進一步下調25個基點，將進一步降低存量房貸方面的利率和壓力。

「管理層在釋放積極信號，樓市一系列利好舉措在穩步兌現中。」上海中原地產市場分析師盧文曦對香港文匯報記者表示，9月底以來，有一定比例的剛需和買家因為金融政策寬鬆入市，降息落地還會助力購買力進一步釋放。據中原地產研究院統計，本次降息前存量房貸平均利率在3.92%左右，而新增的房貸平均房貸利率在3.3%左右，經過本次降息，未來全國房貸存量平均在3.3%左右，新增房貸平均跌到3%左右，除了少數一線城市，新增房貸將全面進入2字頭時代。

中國社會科學院金融研究所博士後研究員郭寒冰向香港文匯報表示，在年內LPR的三次調整中此次調降幅度居首，意義重大。尤其是5年期以

上LPR的降低，對於房貸方面明顯利好。購房者的房貸成本明顯下降，有望刺激一部分觀望中的潛在購房者入市，從而促進房地產市場的良性循環；對於已經有房貸的家庭來說，也能在一定程度上緩解還款壓力，增加家庭可支配收入，進而可能帶動消費的增長。

企業貸款成本降 助穩定經營

宏觀經濟層面，郭寒冰認為，在當前經濟形勢下，企業面臨着市場需求不足、成本上升等各種挑戰，LPR下調使得企業貸款成本降低，有助於企業擴大生產規模、進行技術創新和增加投資。對於中小微企業來說，貸款成本的降低更是雪中送炭，能夠幫助它們渡過難關，穩定經營，為實體經濟的穩定發展提供堅實支撐。「從目前的經濟形勢和此次LPR下調的力度來看，如果經濟增長的動力在未來一段時間內仍顯不足，那麼很有可能在接下來的幾個月內再次看到減息或者降準的動作。」郭寒冰說。

前海開源基金首席經濟學家楊德龍稱，通過下調LPR利率引導中長期貸款利率下行，有利於減輕企業和居民的債務負擔，提振投資者對經濟增長的信心。下調利率屬於重磅貨幣政策，對經濟、樓市、股市都會起到正面的提升作用，並釋放出非常積極的信號，即貨幣政策將繼續發力支持經濟回升。

低息時代 樓市信心逐步恢復

中原地產首席分析師張大偉表示，中國未來幾年降息空間加大，低利率時代來臨。整體看，樓市的需求、購房者的收入和信心都還需要一定時間恢復，還在逐漸見底過程中，國家救房地產的決心已經全面體現在政策上，伴隨美國步入降息通道，人民幣匯率壓力將極大緩解，國內貨幣政策空間將顯著擴大，預測LPR降低到3以內有可能為趨勢。



●專家認為，是次降息釋放出積極信號，不僅減輕樓按供款負擔，更刺激購買力，提振市場信心，帶動經濟增長。

資料圖片



●人行今年第3度下調LPR。 資料圖片

瑞銀上調GDP預測 料全年增4.8%

香港文匯報訊 近期內地密集推出振經濟、穩樓市、穩市場措施，瑞銀亞洲經濟研究主管及首席中國經濟學家汪濤表示，鑑於三季度中國內地GDP按年增速強於預期，疊加近期政府出台的一系列政策支持，預計四季度GDP按季增速有望上行至6.5%，按年增速將保持在4.6%。因此，該機構上調對2024年全年實際GDP按年增速的預測至4.8%（之前預測為4.6%），並將明年預佔從此前的4.0%上修至4.5%。

不過瑞銀估測，2024年中國名義GDP同比增速仍保持在4.1%水平。汪濤稱，內地的財政資金支持或可以延續至2025年初，信貸增長也有望反彈。假設其他條件不變，如果最終財政政策支持規模、房地產和其他寬鬆政策的落實強於預期，可能給其2025年經濟增速預測帶來一些上行風險。她又認為，如果美國大幅提高對華關稅，那麼即使國內政策支持進一步加碼，GDP增速也或放緩至4%以下。

機構評LPR下調

渣打銀行中國宏觀策略主管劉濤

●1年期和5年期以上LPR均下調25個基點，略超出市場預期，更大幅度的降息證實了中國央行以更快速度放鬆貨幣政策的立場，預計未來進一步寬鬆可期。

瑞穗銀行首席亞洲外匯策略師張建泰

●以往內地減息減得慢，今次加重力度去推動增長，希望經濟增長全年達5%左右。

星展銀行(香港)豐盛私人客戶執行董事鄧威信

●現時美國開始大手減息，人民銀行有更大空間去做一些寬鬆貨幣政策，相信這亦是人行減息幅度較市場預期大的原因。

東方金誠首席宏觀分析師王青

●LPR報價下降將帶動企業和居民貸款利率更大幅度下調，進而激發實體經濟融資需求，促消費、擴投資，帶動物價水平溫和回升，而且有助於促進房地產市場止跌回穩，為完成全年經濟社會發展目標任務提供重要支撐。

花旗銀行

●內地9月以來推出的「組合拳」刺激措施，有助提振內地經濟。

中國社科院金融研究所博士後研究員郭寒冰

●有望刺激一部分觀望中的潛在購房者入市，對於已經有房貸的家庭來說也能在一定程度上緩解還款壓力，進而可能帶動消費增長。宏觀經濟層面，使得企業貸款成本降低，有助於企業擴大生產規模、進行技術創新和增加投資。

前海開源基金首席經濟學家楊德龍

●有利於減輕企業和居民的債務負擔，提振投資者對經濟增長的信心。

中原地產首席分析師張大偉

●伴隨美國步入降息通道，人民幣匯率壓力將極大緩解，國內貨幣政策空間將顯著擴大，預測LPR降低到3以內有可能成為趨勢。

受惠減息 京滬深二手樓成交猛增

香港文匯報訊（記者孔雯瓊上海報道）人民銀行推出穩樓市政策，下調房貸利率，多個一線城市的樓市成交火爆。特別是上海、北京、深圳等地的二手房成交量，近日均達到近幾年的新高。

上海日均成交逾900套

據安居客上海統計，滬二手房市場表現異常火爆，周末接連兩天成交破千，其中19日成交1,159套、20日成交1,164套，是2024年以來成交量最高的一個周末。實際上，國慶假期以來，上海二手房成交量一路高漲，周成交總量自6月後連續兩周站上6,000套的高位：上周（10月14至20日）共成交6,436套（含商業），日均919套；再前一周（10月7至13日）成交6,412套，料10月總體全市二手房成交總量將在22,000到25,000套之間。新房方面，滬新房上周成交3,610套（含商業），日均成交516套，環比前一周漲38.6%，上周末成交的套數分別是501、345套。

北京成交接年升1.5倍

北京二手房成交量也在10月觸及近年來的最高點。中原地產研究院數據指，10月中上旬北京二手房住宅網簽8,296套，超過9月同期的7,842套，比2023年同期上升37.5%。中原地產首席分析師張大偉透露，北京樓市10月1至20日的成交量是近年同期最高點，因網簽數據有滯後，實際二手房成交量已超過

1.7萬套，同比上漲逾150%，新建住宅成交量也近翻倍。

深圳新盤1.5小時售罄

深圳貝殼研究院稱，9月30日至10月20日，貝殼深圳合作門店二手房日均簽約量環比增長228%，創下近年政策效果之最。其中10月13日一天，乐有家深圳門店二帶看量創2021年以來最高點；同日貝殼深圳合作門店的二手房成交量，創下近四年最高紀錄。另據乐有家數據顯示，截至10月13日，深圳10月的一手住宅認購累計為4,418套，是上月深圳一手房過戶數的三倍。在剛過去的周六（10月19日），深圳年內第三個「日光盤」誕生，2,047批客戶搶192套房，1.5個小時售罄。

廣州方面，據冰山指數顯示，截至10月20日廣州10月二手房累計成交11,110套，預計整個10月的二手房成交量有望突破1.6萬套，環比增94%，同比增76%，或將創下近21個月新高。而據廣州市官方公布數據，9月30日至10月12日全市一手住宅認購量6,687套，是去年同期的2.37倍。

據彭博通訊社於10月21日克而瑞數據的計算，內地一線城市上周新建商品住宅總成交面積為680,912平方米。其中，深圳成交面積增加95,844平方米至95,962平方米，上海增加39,391平方米至144,171平方米，廣州增加6,837平方米至294,326平方米，北京增加5,792平方米至146,453平方米。



●購房者在中介門店處諮詢。 香港文匯報記者孔雯瓊攝



●上海一處樓盤周日看盤的人士眾多。 本報上海傳真

查詢不絕 上海中介同時應付3組客

特稿

連番重磅政策出台，樓市重新火起來，二手房市場交易尤其活躍。近日在上海，不僅一度消失的「中介進到居民社區擺攤」現象再次出現，許多購房者也紛紛聚集在中介門店前，熱切地諮詢房產信息。

房貸成本減 推動房價升

昨日香港文匯報記者走訪虹口區的幾家中介門店時發現，為了應對不斷上門諮詢的顧客，店內特意安排了幾名業務員專門負責接待。一個中介人員需要同時接待三到四組客戶，一邊耐心解答各種問題，一邊熟練地掏出手機為客戶計算房價，忙得不可開交。虹口區的一位鏈家中介告訴記者，目前店裏的業務主要集中在二手房交易上，幾乎每天都能開單。之前來諮詢的大多是打算掛牌出售房產的客戶，而現在，越來越多的顧客進店後直接表達了購房意向，希望中介能幫助他們找到合適的房源。

上述中介還表示，降息不僅意味著房貸成本的減少，也可能推動房價的穩中有升，因此越早購買越能享受到利好政策帶來的實惠。「之前的片區內，很多二手房掛牌4.5

萬元（人民幣，下同），但實際成交價可能不到4萬，但現在這樣的現象越來越少，掛牌價和成交價的差距有了縮小的跡象。房東不再大甩賣。」

一手房市場同樣是一片熱火朝天。「上周末來看房的人太多了，講解得我口乾舌燥都沒空喝水。」上海閘行區一處樓盤的售樓員告訴記者，「LPR再次下調，加上上海新房價格的環比漲幅已經連續7個月領跑全國。那些以前觀望猶豫的人現在也越來越少，大家現在看好就會出手買了。」該名售樓員稱，上周六基本每隔30分鐘就有一單認購，售樓工作群裏認購成功的消息此起彼伏。從國家統計局公布的數據來看，上海持續領跑新房市場，並且自今年3月份以來環比已連續7個月領漲。



●一度消失的「中介進到居民社區擺攤」現象再次出現。 本報上海傳真

●記者 孔雯瓊