



2 月 LPR 报价按兵不动， 短期内 5 年期以上品种有 下调空间



事件：2023 年 2 月 20 日，全国银行间同业拆借中心公布新版 LPR
报价：1 年期品种报 3.65%，5 年期以上品种报 4.30%，均与上次相同。



解读如下：

一、2 月 LPR 报价保持不变，主要原因是 2 月 MLF 操作利率不变，且近期银行边际资金成本有所上升，报价行压缩 LPR 报价加点动力不足；与此同时，各方也在密切关注楼市能否随经济回升而企稳回暖。

2 月 LPR 报价已连续第 6 个月保持不动，我们分析主要有以下原因：首先，2 月 MLF 操作利率未发生变化，这意味着当月 LPR 报价基础未发生变化；更为重要的是，受贷款高增、经济回暖预期升温等因素影响，近期市场利率上行较快。其中，进入 2 月以来，短端利率 DR007 多数时间运行在央行 7 天期逆回购利率上方，商业银行（AAA 级）1 年期同业存单到期

收益率均值也较上月同期上行 0.1 个百分点。这意味着银行边际资金成本上升，报价行压缩 LPR 报价加点的动力削弱。

其次，伴随感染高峰过去，当前宏观经济正在展开一轮较快反弹过程。其中，春节消费旺盛，1 月 PMI 指数全面大幅回升至扩张区间，且具有较强的可持续性。当前各方正在观察楼市能否随经济反弹而回暖。最新数据显示，1 月 70 个大中城市新房和二手房价格环比降幅均较上月有所收窄，部分城市房地产市场活跃度上升较快。另外，2022 年 11 月 13 日监管层推出金融支持房地产 16 条，2023 年 1 月 5 日首套住房贷款利率政策动态调整机制出台，这些政策对楼市走向的影响也需要进一步观察。

最后，在本轮房地产下行周期中，商品房销量和房地产投资同比出现两位数下滑，但全国房价整体降幅较小。最新数据显示，1 月 70 个大中城市新房和二手房价格同比分别为-2.3%和-3.8%，降幅均与上月持平。这意味着当前市场预期较为稳定，也为政策有序调整提供了空间。

二、2 月 LPR 报价持稳，短期内实体经济融资成本大幅反弹的可能性不大。

当前经济转入回升过程，但基础仍不牢固，短期内仍需要将企业融资成本和个人消费信贷成本保持在低位，为经济修复创造有利的货币金融环境。我们认为，这是 2 月以来央行持续实施“天量”逆回购，遏制市场利率快速上升势头的原因。类似地，尽管 2 月 LPR 报价保持稳定，且 1 月信贷投放规模大幅上升且创出历史新高，但在去年 12 月降准、以及去年 9

月存款利率普遍下调推动下，今年上半年实体经济融资成本仍有望保持在低位，出现类似近期短端市场利率大幅反弹的可能性不大。其中，2 月新发放企业贷款加权平均利率将继续停留在历史最低点附近，新发放个人消费贷款和居民房贷利率还有望延续小幅下行势头。

三、为推动楼市尽快企稳回暖，后期 5 年期 LPR 报价有一定下调空间。

高频数据显示，进入 2 月以来，30 个大中城市新房销售数据继续处于低位。这意味着尽管 1 月房价环比跌幅略有收窄，部分城市二手房市场升温，但可能主要是去年 12 月感染高峰、今年 1 月春节期间形成的滞后需求释放所致，楼市低迷局面未发生根本变化。我们认为，就宏观经济而言，除疫情带来的冲击外，房地产低迷是 2021 年下半年以来经济下行压力的一条主线。接下来为引导房地产市场尽快实现软着陆，除强化“保交楼”等供给端支持外，持续下调居民房贷利率，推动楼市企稳回暖是关键所在。这也是上半年稳增长、防风险的一个主要发力点。

另外，当前居民房贷利率相对偏高，具备一定下调空间。央行最新数据显示，2022 年 12 月新发放居民房贷加权平均利率为 4.26%，已低于此

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52515

