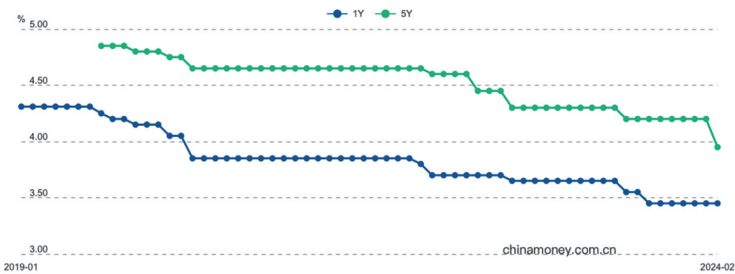


# LPR 最大幅度调降！ “房贷利率接近历史最低点”

LPR品种历史走势图



贷款市场报价利率(LPR) 迎来2024年首度下调,5年期以上品种大幅下降25个基点,1年期品种保持不变。

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2024年2月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.45%,保持不变,5年期以上LPR为3.95%,下调25个基点。

对房地产市场而言,更能反映按揭贷款利率走向的即是5年期以上LPR。作为房贷报价的参考基准,5年期以上LPR的调整会影响到购房者的房贷,即如果LPR下行意味着月供额度降低,也就是购房成本有所降低。

## 房贷利率接近历史最低点, 百万房贷月供减少约145元

据中指研究院监测,此次下调后,当前购买首套和二套房房贷利率下限分别降至3.75%(5年期以上LPR-20个基点)、4.15%(5年期以上LPR+20个基点),进一步接近历史最低点,部分城市房贷利率已降至历史最低水平,仅个别地区首套房贷利率高于4%(本次调整后北京城六区首套房贷利率为4.05%)。

广开首席产业研究院资深研究员马泓指出,此次5年期以上LPR下调25BP至3.95%,货币政策总体保持着相对宽松的基调。对房地产市场而言,调降中长期LPR基准利率有助于降低居民购置房产和存量房贷的偿付压力。由于当前商品房销售复苏情况不及预期,市场信心恢复需要更多政策扶持和耐心。基于5年期LPR基准利率的下调,后续商业银行房贷利率也会响应调降。

假设以首套房100万元贷款余额、等额本息房贷、30年期贷款期限为例,在利率调整前,首套个人住房LPR为4.2%,月供为4890.17元;此次利率调整后,5年期以上LPR为3.95%,月供额为4745.37元,据此计算月供减少约145元,合计30年本息累计减少还贷5.2万元左右。

58安居客研究院分析师史晓敏指出,需要注意的是,LPR调整后,居民的房贷利率并非即时调整。通常,房贷利率的重定价日是每年的1月1日或贷款的发放日(不同银行政策不同)。因此,对于存量房贷来说,将在利率重定价日当天,按照最新LPR报价利率加上合同约定的基点得出新的利率,在下一周期执行。

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,之所以大幅度下调,一方面在于当前楼市需求端基本面依旧疲弱,居民加杠杆购房的预期较低;另一方面,开年一次性下调,避免产生“利率还会下调,再等等买房和贷款”的市场预期,导致购买

力观望。此次将红利一次性释放到位,产生明显的降成本效应,促进居民贷款买房。

## 多项政策叠加 有望助推市场情绪修复

中指研究院指出,2024年以来,房地产行业供需两端政策持续落地,需求端,春节前,一线城市接连放松限购政策,信号意义明显,意味着2024年楼市政策整体仍处于宽松阶段,更多城市将结合自身情况及时优化调整相关政策。

供给端,1月地方房地产融资协调机制加快建立,各地积极上报融资支持项目白名单,银行金融机构也积极对接,根据五大国有银行最新披露,其对接的房地产融资白名单项目已超过8000个。项目资金逐渐到位,一方面力促“保交付”,另一方面也有利于稳定企业预期,进一步稳定购房者信心。

除此之外,今年以来,三大工程建设也在持续推进,北京、上海、广州、深圳、福州等地陆续公布2024年度或首批配售型保障房建设规模,合肥、广州、南宁等地公布首轮城中村改造计划,广州发放了第二批房票,对稳投资、促需求均将产生积极影响。

从市场情况来看,受春节假期影响,今年以来供需两端政策落地的政策效果尚不明显,根据中指监测数据,2024年春节假期期间(2.10~2.17),25个代表城市新房日均成交面积较上年春节假期(2023.1.21~2023.1.27)下降约27%,新房市场表现较为平淡。

中指研究院市场研究总监陈文静指出,当前行业调整态势未改,多项政策叠加有望助推市场情绪修复。春节后,居民工作、购房置业逐渐进入正轨,一线及核心二线等前期出台政策的城市,政策效果有望进一步显现。本次5年期以上LPR大幅下调后,购房者置业成本下降,有望强化核心城市政策效果,“小阳春”行情或逐渐开启。但值得关注的是,去年同期高基数效应逐渐显现,接下来2~3个月,不管是新房还是二手房销售规模同比表现或整体偏弱。

澎湃新闻记者计思敏

## 号称“投资一千赚五万” 骗局让万余人上当

“国家发行了一种数字货币,一个人只能买一单,一单1000元,到年底时保底能赚回来5万元”……如此拙劣的骗局,6年间让超过1万名受害人上当。

2023年下半年,福建省漳州市公安机关成功打掉一个诈骗犯罪团伙,查明涉案金额达2亿元。近期,检察机关陆续对该案12名主要犯罪嫌疑人提起公诉。

## 号称“投资一千赚五万”

2023年4月,漳州市公安机关发现,55岁的吉林人邢某忠自2018年1月以来,假借国家政策,以“配合国家打赢经济保卫战”“支持央行数字货币”等为幌子,炮制虚假投资项目,以获得高额回报为诱饵实施诈骗。

67岁的林某宗在漳州市一小区当保安。几年前,小区里一个熟人告诉他:“国家发行了一种数字货币,一个人只能买一单,一单1000元,到年底时保底能赚回来5万元”,并叮嘱林某宗“这是国家秘密,千万不要跟别人说”。

“他还给我看了文件。我当时听到是‘国家出面’,就信以为真,用自己和家人身份花5000元买了5单,对方寄给我5张印有名字的金卡。”月薪仅有2000元的林某宗说,“经我介绍,两个朋友分别投资了近万元。”到了年底,5张卡迟迟没有兑现,林某宗才意识到可能被骗,于是在儿子劝说下到公安机关报案。

多名受害人说,缴纳费用成为会员后,就可以获得报单币,然后通过报单币激活微信群里发的“盛世中华”网站上的账户,就能获得数字货币,一个报单币号称能兑换5万元。

“采用饥饿营销的方式在微信群里推广,每人只能用身份证号、手机号购买一个报单币,在团伙自导自演下,报单币单价从100元逐渐上涨到1600元。”漳州市公安局台商投资区分局刑侦大队大队长蔡意彬说,不少老年人争先恐后抢购,很多人偷偷用家人、朋友的个人信息购买。

警方查明,该案涉及人员1万余人,多数为50岁以上的中老年人,不少人家条件并不富裕。

## 五级代理抽成渔利

专案组立足于对受害者银行卡、微信流水、通话记录、账册等的分析,逐步发现该团伙实施诈骗项目的时间、金额、各层级的代理人及核心人员。2023年7月,警方发起集群战役收网,在全国范围内累计抓获犯罪嫌疑人178名。

“这是一起集接触性诈骗、电信网络诈骗、传销为一体的混合型案件。”办案民警董文奇说,犯罪团伙建立大

量微信群,裂变式发展下线,层级代理多、参与人员多、蔓延速度快。

蔡意彬介绍,该诈骗团伙组织架构严密、分工明确,从高到低共有五级代理,财务、宣传、发展下线、统计等小组各司其职。

58岁的涉案人员、三级代理张某秀说:“2017年年底,我被一个不熟悉的人拉进‘盛世中华’微信群,之后不断进群、不断发展下线,最多时共加入16个微信群,每个群都有500人。”不少参与者像张某秀一样,开始是诈骗的受害者,随着在骗局中越陷越深,为了回本,又成为诈骗团伙成员。

各级代理以多种方式抽成渔利。张某秀一笔一笔算出了自己的“生财经”:一是年终奖,如果当年下线投资额超过100万元,可获14万元的“宝马奖”;二是微信群发言奖金,以群红包的形式发,多则几百元,少则几十元;三是报单抽成,报单币每单各层级一共按20%抽成;四是截留下线资金,各级代理多会克扣下线转上来的小部分资金。

公安机关提供的一份该团伙2018年春节红包发放名单显示,发放资金总额为2496万元,其中最多的刘某霞团队收款金额高达300万元。

## 亟须加大对中老年人防骗宣传力度

这类骗局看起来非常拙劣,为何能引诱数以万计的受害人?

办案民警说,该诈骗团伙打着“爱国”的幌子,使用“数字货币”“一带一路”“中国梦”等时常在新闻媒体曝光的词汇,要求必须使用中国农业银行的银行卡转账,因为“只有农业银行才是农民的银行,才最安全”。

据介绍,诈骗团伙还经常以“扶贫”“慈善”的名义,到微信群里家庭困难的会员家中慰问,送钱送物,再进行拍摄、直播。这些招数令很多受害人坚信,参加的项目就是在“支持国家战略”。

办案民警认为,亟须加大对中老年人群体的防骗宣传力度。“一些偏远山区、农村的中老年人、独居老人防范意识差,很容易被洗脑;城镇的中老年人在社区往往形成一个社交圈,圈子里一旦有人中招,很容易拉一批人下水。”

公安机关提醒,凡是以“国家战略”“民族资产”等为名义,吸引加入微信群、QQ群的,都要高度警惕,更不要参与以此为组织的投资、筹款行为。一旦发现类似违法犯罪线索或被骗,应第一时间向公安机关举报。同时,年轻人应多关注身边老人的投资行为,为老人普及防骗知识,发现疑点及时提醒。

新华社记者王成