

1月20日，中国人民银行授权国家银行间同业拆借中心宣布最新的贷款市场报价利率(LPR)，显示5年期以上的LPR为4.65%，已连续9个月未移动。同时，根据贝壳研究院的最新住房贷款报告，住房贷款利率在年初以来略有上升。

业内人士认为，一方面，春节前市场资金紧缩，抵押贷款周期加快。另一方面，在房地产金融审慎管理制度下，中央银行指导商业银行房地产贷款合理增长，预期抵押贷款利率总体上将触底。考虑到当地市场的过热，不能排除使用差别化的抵押利率工具，抵押利率几乎没有下降的空间。

“房住不炒”的信号进一步明确

20日，中国人民银行授权国家银行同业拆借中心宣布1年期LPR为3.85%，5年期LPR为4.65%。这也意味着自2020年5月以来，LPR已连续9个月保持稳定。

贝壳研究所首席市场分析师许小乐表示，MLF利率保持不变，这表明目前的利率水平基本上适合经济运行，不需要继续放宽货币政策，预期经济稳定和复苏，反周期调整该政策有序退出。

东方金城首席宏观分析师王青也表示，今年上半年，国内经济复苏的持续与外部不确定性交织在一起，预计国内价格总体上将维持温和水平，货币政策将继续处于“观察期”。MLF利率调整的可能性很小，并且LPR报价的基础预计将保持稳定。

在LPR保持稳定的同时，“房住不炒”的信号进一步明确了。中国人民银行金融市场部部长邹岗在国务院新闻办公室新闻发布会上说：“坚持“房住不炒”的定位，包括房租和购房，并执行政策。基于城市，保持房地产金融政策的连续性，一致性和稳定性。适当落实房地产金融审慎管理制度，加大对住房租赁市场发展的金融支持，促进房地产市场平稳健康发展。

住房和城乡建设部还表示，将改善政策协调机制，建立住房，土地和金融之间的联系机制，加强住宅土地管理，并完善房地产金融的宏观审慎管理制度。