

# 超预期！5年期LPR下降25个基点

## 百万元房贷月供减少约150元

连续5个月“按兵不动”后，贷款市场报价利率(LPR)终于迎来下调。2月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期LPR为3.45%，维持不变；5年期以上LPR为3.95%，上月为4.2%，较前值下行25个基点。

■新快报记者 何璐诗 范昊怡



■新华社发

### 利好促投资、扩内需

相比于政策利率变化，LPR变化直接关系到企业和居民贷款利率。其中，5年期以上LPR是中长期企业贷款和个人住房贷款定价的主要参考基准，本次1年期LPR持平没动，5年期以上LPR降至3.95%，业内认为此举将有利于促投资、扩内需。

据了解，本次下调，幅度超出市场预期。易居研究院研究总监严跃进告诉记者：“过去下调幅度一般都在5-15个基点进行。而此次一次性下调了25个基点，属于历史上降息最猛的一次。换言之，历史上最大的降息周期开启。”

民生银行首席经济学家温彬表示，5年期以上LPR下调25个基点，切实降低社会综合融资成本，进一步扩大总需求。

中国地方金融研究院研究员莫开伟指出，5年期以上LPR下调，长期贷款利率降低，实体企业(居民)贷款需求将被激发出来，对于银行增加信贷投放以及寻找到新增的优质信贷项目等都将提供极大可能，这对打破眼下商业银行信贷不振的局面将起到有效提振作用。对于实体企业(居民)而言，长期贷款利率下降将带来实实在在的实惠，利息支出减少，生产经营负担变轻，在很大程度上会刺激经济回升。

招联首席研究员董希淼认为，5年期以上LPR大幅下降，将进一步

激发企事业单位中长期融资需求，有利于中长期贷款占比较高的国家重大项目、基础设施建设，也有助于减轻地方债务利息支出压力。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，稳增长、稳楼市重回经济重心，预示着今年LPR下调幅度和频率都会比较高，而且存款利率大幅度下调，也为LPR下调打开了窗口。“开年大幅度、一次性下调，一次性到位，避免挤牙膏，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”。

### 房贷“重定价日”后才可调整

LPR调整，意味着在房贷合同约定的“重定价日”后，个人的房贷利率和对应的月供会随之下降。

克而瑞广佛首席分析师肖文晓告诉记者，“考虑到大部分存量房贷合同都是以每年1月1日作为重定价日，所以这部分房贷必须等到来年才能享受到LPR下调的好处。如果合同是约定按照贷款发放日作为重定价日，亦必须等到对应时间点，且一年只有一次调整机会。”

严跃进算了一笔账，若按100万贷款本金、30年等额本息偿还方式计算，此次降息后购房者月供大约可以减少约150元，全年省下约1800元。“属于相对减负比较大的一次，有助于进一步促进房贷申请和消费。其对于后续购房市场的活跃等也都有

积极的作用。”

克而瑞统计显示，2024年1月份，广州一手住宅和二手住宅的套均成交价分别为413万元和271万元，按照三成首付计算，可贷额度分别为大约289万元和190万元，最高可以节省利息约418元/月和275元/月。

### 房贷利率或会持续下行

今年以来，尽管一线城市调整了商品房限购政策，降低了首付比例，但市场仍较低迷。李宇嘉表示，30个重点城市整体成交量创2019年以来同期新低；单月环比下降43%，单月同比下降19%。春节期间，44个重点城市在春节周成交量环比下降87%，同比下降40%。

“在房价调整或存量浓厚的下跌预期下，承担高利率买一项价格波动的资产，这是非常不划算的。因此，只有降低按揭利率，缩减与保本理财利率的剪刀差，才能激励居民加杠杆。稳定地产杠杆率，稳定流向地产的资金，从而修复地产的金融加速器效应，才能缓解紧缩的局面，这也是此次定向降息的目的。”李宇嘉认为，今年一次性降到位以后，后续降低LPR的可能性不大，房贷利率将会持续下行。“2024年1月，百城首套主流房贷利率平均为3.84%，二套主流房贷利率平均为4.41%。考虑到去年按揭利率降幅不算大，今年首二套房贷款将有30个基点左右的降幅。”



## 沪上阿姨递表港交所 7000多门店超99%为加盟店

新快报讯 记者陆妍思报道 新茶饮品牌“争崩头”上市。近日，沪上阿姨(上海)实业股份有限公司(下称“沪上阿姨”)在港交所递交招股书，成为近一年第四家递表的新茶饮品牌。

招股书显示，2021年、2022年、2023年前9个月，沪上阿姨的收入约为16.4亿元、21.99亿元、25.35亿元；同期毛利率为21.8%、26.7%、31.2%。截至2023年9月底，沪上阿姨在全国共有7297间门店，其中7245间为加盟店，占比达99.3%。

自奈雪的茶登陆港交所成为“新茶饮第一股”后，新茶饮品牌扎堆递表港交所。茶百道去年8月递表，今年1月，蜜雪冰城、古茗在同一天递表。相比之下，沪上阿姨的营收数据远不及其余三家“候选”上市的新茶饮品牌。2022年蜜雪冰城、古茗、茶百道的营收分别达到135.76亿元、55.59亿元、42.32亿元。排除门店量达3.6万家的蜜雪冰城，古茗门店数量约为9000家，但营收规模是沪上阿姨的2倍，净利润是其3倍以上。茶百道约7000家的门店数量略少于沪上阿姨，但营收规模却远超后者。沪上阿姨在招股书的风险因素中提及，公司目前面临日益激烈的竞争。

沪上阿姨由单卫钧、周蓉蓉夫妇于2013年在上海创立，以有着沪上弄堂特色的血糯米奶茶为招牌，产品定价在7-15元。对比竞争对手，其优势是更早布局三四线城市。“中国三线及以下城市的

现制茶饮店市场，为2022年至2027年期间最大且预期增长最快的细分市场，未来增长潜力巨大。”沪上阿姨表示。截至2023年9月30日，沪上阿姨有约49%的门店位于三线及以下城市。

根据灼识咨询报告，中国现制茶饮饮用人口数由2017年的2.119亿人增加至2022年的2.941亿人，复合年增长率达6.8%；中国对现制茶饮的人均年饮用量由2017年的4.2杯上升至2022年的9.1杯；随着中国人均可支配收入及居民购买力不断提升，中国现制茶饮的饮用人口数有望在2027年达到4.463亿人，预计到2027年中国对现制茶饮的人均年饮用量将达到22.8杯。

“不过，二三线及以下城市的市场虽然庞大，但国内新茶饮品牌众多，还有咖啡、纯茶等即时饮品分割市场，过去定价高端的新茶饮品牌喜茶与奈雪的茶纷纷宣布降价，整个行业正在往中腰部挤压。”一位茶饮投资人向记者分析称，纵观国内近两年来的消费行业，没有任何一条赛道如新茶饮般拥挤，一时间跑出如此多初具规模且稳定发展中的品牌。以近期赴港IPO的四家茶饮为例，他们诞生于天南地北，之前安于一隅小日子都过得滋润，但随着多轮融资后往全国扩张，与其他品牌贴身肉搏，接下来可拼的只有资本。“目前10-20元区间还没有头部玩家，如果不尽快上市，让竞争对手占得先机，就会落于人后，这就是为什么茶饮品牌‘打崩头’争相上市的原因。”

### 上市公司CSR观察

## 文投控股被债权人申请预重整 公司净资产为负将“披星戴帽”

新快报讯 记者刘艳爽报道 2月19日晚间，文投控股公告称，债权人北京新影联影业有限责任公司(下称“北京新影联”)以公司不能清偿对申请人的到期债务且明显缺乏清偿能力，但仍具备重整价值和重整可能为由，向法院申请对公司启动预重整。目前，文投控股尚未收到法院受理文件。文投控股预计2023年净资产将变为-8.8亿元，后续被实施退市风险警示或成定局。

据了解，本次预重整所涉债务起于2021年，当时北京新影联与文投控股联合投资电视剧《没有硝烟的战线》，北京新影联出资650万元并享有投资款回收和投资收益的权利。截至公告时，文投控股对北京新影联尚余300万元投资款及相应投资收益、违约金到期未予清偿。记者从其2023年半年报注意到，该剧计划去年下半年上映，但实际未能成行。此外，文投控股去年下半年还计划上映电影《霸王》，该片由王凯、释小龙导演，但目前也未见更新消息。

近期，文投控股频频被债主追债。去年12月中旬，文投控股子公司北文投南京因未能结清中化十四建的550万元工程款而被起诉，目前中化十四建已经申请对北文投南京名下价值555万元的财产进行了保全；去年12月初，文投控股便提示公司尚欠东方弘远2亿元未兑现，因公司现金流紧张，或将面临债务逾期以及潜在的诉讼风险。

截至2023年12月14日，文投控股

有息负债共20.23亿元，但其中主要为向大股东的借款，金额为10.72亿元，所欠外部债务共9.51亿元。记者留意到，2023年所欠东方弘远6亿元已经到期，而2024年将有2.8亿元到期债务，债主分别为北京银行和中化十四建。

目前，文投控股的当务之急是化解累积债务。记者尝试拨打文投控股投资者热线询问公司是否有成熟化债方案，但截至发稿时无人接听。不过从公开信息看，去年12月末，文投控股与东方弘远签署债务展期协议，同时进入今年2月，文投控股出售所持相关资产以冲抵所欠大股东的债务。

文投控股为一家知名影视投资公司，曾出品过《检察风云》《扫黑行动》等影片。但该公司尚未走出此前疫情对行业的影响，且财务危机愈演愈烈。其最新公布的业绩预告显示，公司2023年预计亏损15.2亿至18.2亿元，这已经是其连续第四年亏损。此外，公司截至2023年末的净资产预计将变为-8.8至-10.5亿元，按照上交所规定，公司股票将在2023年年度报告披露后被实施退市风险警示。

2月20日收盘，文投控股股价报收1.4元/股，较前一个交易日上涨2.94%。自去年12月以来，文投控股股价大起大落。此前尽管该公司公告债务风险，但股价仍在去年12月上半个月上涨86%，此后股价又断崖式下降，相比于去年12月中的高位，文投控股当前股价已下跌65%。