

# 中國減按息挺樓市穩經濟

## 5年期降15個基點 人行：保障房地產合理融資需求



◆中國LPR出現年內第三次非對稱下調。五年期以上LPR下調15個基點，降幅大於預期。

在樓市持續低迷的背景下，中國8月貸款市場報價利率（LPR）出現年內第三次非對稱下調。中國人民銀行（人行）22日授權全國銀行間同業拆借中心公布，與房貸利率掛鈎的五年期以上LPR下調15個基點（BP），至4.3%，降幅大於預期；而一年期LPR較上月下降5個基點調整為3.65%，小於預期。繼多部門出台措施推進保交樓後，五年期LPR繼5月後再次大幅下降15BP，顯示政策進一步發力穩地產。

◆香港文匯報記者 海巖 北京報道

### 機構和經濟學家評不對稱「降息」

凱投宏觀(Capital Economics)中國經濟學家

Sheana Yue:

料今年內人行還會兩次下調政策利率，每次10個基點，並維持下一季度將下調存款準備金率的預測。

東方金誠首席宏觀分析師王青:

五年期LPR降幅更大，表明定向支持樓市是當前降息政策的重點，推動房地產盡快企穩回穩已成為穩定宏觀經濟大盤的關鍵。

景順亞太區(日本除外)環球市場策略師趙耀庭:

五年期LPR下調15個基點反映房地產市場嚴重低迷，並釋放出強烈信號表明政策制定者願意採取更有力的行動來穩定低迷的市場。

民生銀行首席經濟學家溫彬:

一年期LPR降幅較小，主要源於當前市場短端利率整體已處於較低水平，若繼續下調容易加劇套利行為；五年期以上降幅較大，主要在於當前地產壓力較大，利率仍有調降空間，且中長期貸款需求更需提振。

人行長易綱22日主持召開部分金融機構貨幣形勢分析座談會，會議指出，主要金融機構特別是國有大型銀行要保持貸款總量增長的穩定性；要保障房地產合理融資需求。

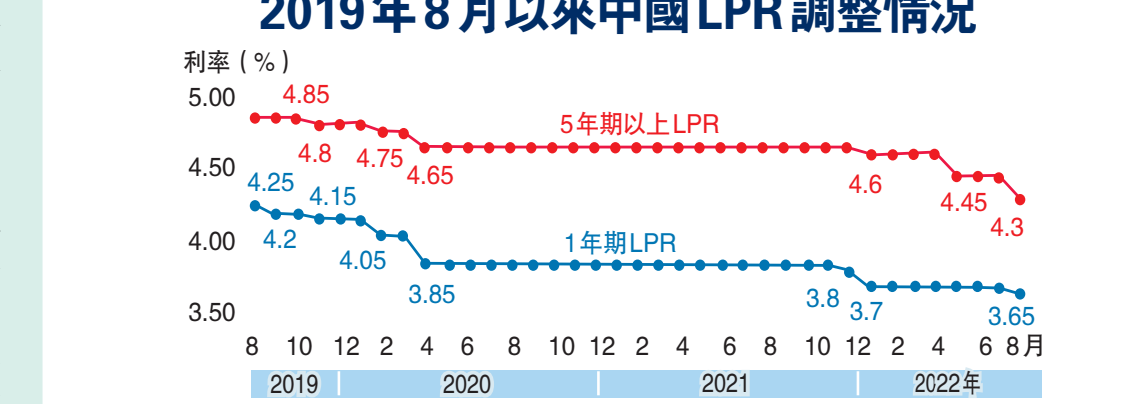
一周前，人行分別調降中期借貸便利（MLF）與逆回購利率各10BP，作為LPR之「錨」的MLF利率下調後，市場對於本月LPR下調已有預期。但此次降息仍與以往有不同之處，其中，一年期LPR降幅小於政策利率，為歷史首次；5年期LPR下調15BP，降幅高於政策利率和一年期LPR，凸顯政策引導地產穩經濟的明確信號。另外，這是今年LPR第三次下調，今年以來，一年期LPR和五年期LPR累計分別下降15個基點和35個基點。

### 刺激購房需求 化解樓市風險

此前多次降息中，五年期LPR降幅均小於一年期，決策層意在防止房地產市場過熱和房價過快上漲，但今年5月和8月此次降息，五年期LPR均大幅下調15BP。粵開證券首席經濟學家羅志恒對此表示，此舉反映房地產形勢和政策態度發生明顯轉變，穩地產成為當前的政策重點。一方面，房地產形勢嚴峻，降低房貸利率、刺激居民購房需求，是化解房地產風險、穩地產穩投資的重要舉措。另一方面，房貸利率具備較大下調空間。房貸作為優質資產，其利率通常要低於一般貸款。

### 最低房貸息降至4.1% 史上最低

2020-2021年房貸利率與一般貸款利率出現倒掛，直至二季度，房貸利率才重新回落至一般貸款利率以



### 「降息」後供樓可以省多少？

貝殼研究院市場分析師劉麗傑表示，五年期以上LPR下降將有助於減輕貸款購房者的月供壓力。如以商貸額300萬元（人民幣，下同）、貸款30年、等額本息還款方式計算，LPR下降15個基點，貸款購房者每年房貸能省超過3,000元。中指研究院指數事業部市場研究總監陳文靜表示，5月15日，人行和銀保監會聯合下發通知，購買普通住宅的首套房房貸利率下限為不低於相應期限貸款市場報價利率減20個基點。此次下調後，各地首套和二套房房貸利率下限降至4.1%、4.9%，房貸利率下限達2019年以來新低。

### 專家解讀

中國人行年內第三次非對稱降息，專家分析指出，這是政府對經濟尤其是地產下行壓力加大的積極應對，而下半年內外需下行壓力加大，穩增長政策仍需進一步加碼。此次降息中，與房貸利率掛鈎的五年期以上LPR直降15個基點，一年期LPR只下調了5個基點，步伐相對審慎。中信證券明明債券研究團隊指出，在中長期貸款需求更需提振的局面下，這是兼顧穩地產和防套利行為的結果。一方面，壓降長端LPR利率將有效降低居民和企業的融資成本，改善其加槓桿的意願。另一方面，控制短端LPR水平，可避免企業利用貸款資金空轉套利。此次降息前，一年期LPR報價為3.7%，已處於相對較低水平，如果下調超過10個基點，或引發套利行為，導致資金在金融體系內空轉而無法流入實體，降低政策效果。

### 內外需挑戰大 穩增長需加碼

海通證券首席宏觀分析師梁中華指出，現在房地產市場大周期下行，房貸利率明顯被高估，需要扭轉降息結構，五年期多降，一年期少降。「往前看，高估的房貸利率會繼續向下壓縮，五年期LPR可能會繼續調降。但短端利率如逆回購、MLF、一年LPR降息會比較謹慎，人民幣是新興貨幣，政策上需要在匯率和利率之間權衡，利率降多了就要放棄匯率，如果要穩定匯率，利率的下行從長期來看就會受到限制。」華泰證券首席經濟學家易昶認為，利率下調有助於緩解房貸實際有效利率的上行，但或不足以扭轉房價的預期。去年下半年以來，隨着地產加速去槓桿，居民對房價上漲的預期發生逆轉，近期居民提前還貸的意願明顯上升，也從側面凸顯五年期以上LPR報價相對房價預期，以及實體經濟投資回報率來說，均明顯過高。

### 樓市下行拖累GDP 4個百分點

「隨着下半年內外需下行壓力加大，穩增長政策仍有待進一步加碼。」易昶分析，在內地，地產周期再度下行可能拖累今年名義GDP增長約3-4個百分點。在海外，歐洲大概率於下半年陷入衰退，美國增長可能進一步減速，今年下半年中國出口可能整體減速，出口相關的行業和地區也可能受到較大影響。由此，穩增長政策仍需進一步加碼，以打斷增長下行的趨勢。

## 人幣跌至近兩年低 離岸價曾穿6.87

香港文匯報訊（記者 岑健樂）受人行下調貸款市場報價利率（LPR）與中美利差因素影響，人民幣兌美元22日表現疲軟，中間價較上周五跌133點子，至6.8198，為近兩年新低。根據彭博的數據顯示，截至22日晚11時，在岸人民幣（CNY）報

6.8474，離岸人民幣（CNH）報6.8741，均為近兩年低位。華僑永亨銀行經濟師姜靜表示，短期內要關注內地經濟基本面的變化，如果經濟基本面能夠穩住，那麼人民幣便沒有持續貶值的空間；反之，人民幣的貶值壓力或許將持續一段時間。

她預期未來兩周CNH有機會跌至6.9，若失守，則有可能進一步跌至7；相反，若市場對內地經濟與人民幣信心轉強，未來兩周CNH有機會回升至6.7，繼而進一步上望6.6。另外，人行22日公布，該行在香港成功發行了兩期人民幣人行票據，其中3個月期人行票據100億元

（人民幣，下同），一年期人行票據150億元，中標利率分別為1.90%和2.30%。

### 兩期人幣央票認購踴躍

此次發行受到境外投資者廣泛歡迎，包括美、歐、亞洲等多個國家和地區的銀行、人行、基金、保險公司等機構投資者以及國際金融組織踴躍參與認購，投標總量接近750億元，約為發行量的3倍。

## 港股反覆向下 內房股受捧

香港文匯報訊（記者 曾業俊）中國人民銀行（人行）不對稱下調貸款市場報價利率（LPR），將抵押貸款利率基準的5年期LPR下調15點子至4.3%，刺激一眾內房股上揚。然而，受銀行及科網股拖累，加上市場憂慮內地限電停產影響範圍會擴大，港股22日反覆向下，恒指收報19,656點，跌116點或0.59%，成交830億港元，港股通淨流入逾24億元人民幣；恒科指收4,152點，跌40點或0.96%。內地五年期以上LPR降15個基點，帶動內房股顯著造好，旭輝、融太、雅居樂各升11.52%、7.5%及6.48%。藍籌碧桂園升3.21%，碧桂園服務亦升3.9%。瑞信報告指，是次人行下調LPR旨在鼓勵

長期投資和購房需求，惟由於屬不對稱性降息，假設存款利率沒有進一步變動，其所覆蓋的銀行全年盈利可能下降2.8%至12.9%，料淨息差可能會收窄3.3至8.7個基點。銀行股偏軟，中國銀行、工行、建行分別跌0.36%、0.25%及0.2%。降LPR不利淨息差 銀行股偏軟 好淡消息交錯，港股缺乏方向，恒指22日低開200點後，曾收復失地倒升52點高見19,825點，惟午後再度回落，最終以貼近全日最低位收市。滬、深港通南下交易分別淨流入12.59億及11.57億元人民幣。另外，上周五公布被納入恒指成份股的翰

森製藥、周大福、神華及百度，股價個別發展，翰森升3.23%、神華升2.13%、百度升0.94%，周大福先升後跌0.61%。



◆港股22日反覆下跌，成交830億港元。

## 政策利好 A股低開高收

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭上海報道）新一期貸款市場報價利率（LPR）調降，表明新一輪穩增長、穩樓市措施正在加碼，周一A股大盤低開後反彈高收。外資淨買入逾43億 截至收市，滬綜指報3,277點，漲19點或0.6%；深成指報12,505點，漲147點或1.19%；創業板指報2,779點，漲44點或1.64%。不過房地產板塊未有特別出彩表現，整體升幅與大市相當。兩市共成交10,264億元（人民幣，下同），北向資金淨買入逾43

億元。與住房貸款利率掛鈎的5年期以上LPR下調，將有利於減輕個人房貸的付息壓力。植信投資研究院高級研究員王運金分析，當前房地產市場恢復節奏仍較慢，房企違約與斷貸等事件影響着房屋銷售與居民購房信心，政策層面需要推動銀行下調房貸利率以刺激購房需求。房地產開發板塊早盤衝高，午後有所回落，板塊收盤漲約0.7%。個股漲跌互現，西藏城投漲停，中交地產漲7%，同時有宋都股份重挫6%，保利發展等亦逆市收跌。