

人行1年期貸息降0.1厘 助力經濟復甦

專家：內需投資宜加碼刺激 下月或降準放水

中國人民銀行昨日發布的8月貸款市場報價利率（LPR）呈現「非對稱」下降。其中，1年期LPR下降10個基點至3.45厘，5年期以上LPR則「意外」持平於4.2厘。分析稱，當前經濟恢復態勢尚不穩固、實體經濟融資需求依然較弱，引導LPR進一步下降有其必要性，5年期以上LPR維持不變，有助商業銀行穩定息差水平，增強其支持服務實體經濟的持續性和高質量發展的穩健性，預計年內中期借貸便利（MLF）仍有下降空間，人行亦可能在9月再度使用降準工具。

大公報記者 倪巍晨

招聯首席研究員董希淼表示，本月15日各類政策利率下降已經預示本月LPR大概率將下調。今年以來，銀行持續降低存款利率，壓降負債成本，這是本月LPR下降的原因，而經濟恢復勢頭不穩固、市場主體融資需求較弱，是LPR下降的根本原因。1年期LPR在3個月內2次下降，已傳遞出行政策加大逆周期調節，助力經濟加快恢復的明顯信號。5年期以上LPR原地踏步有助於商業銀行穩定息差水平，保持利潤合理增長，增強支持服務實體經濟的持續性和高質量發展的穩健性。

5年期LPR持平 穩住銀行息差

植信投資研究院高級研究員王運金指出，本月LPR下降幅度未與MLF利率同步，或與銀行經營壓力較大有關。本月中旬逆回購、MLF、常備借貸便利（SLF）利率的下降緩解了銀行負債端成本壓力，此次LPR下降幅度不大，預示前期銀行貸款利率或已超調。他續稱，是次LPR下降對調降存量房貸利率不構成直接推動，後續或採取其他方式減輕居民房貸壓力以提振消費。

申萬宏源宏觀研究部負責人王勝分析，5年期以上LPR「原地踏步」或為了穩定商業銀行利潤，以補充核心一級資本和上繳財政利潤。另存量房貸利率下調或「已在路上」。

存量房貸利率料將調整

金融管理部門日前聯合召開會議，就金融支持實體經濟發展和防範化解金融風險有關工作進行研究和部署。董希淼相信，在金融管理部門多次表態後，利率偏高的存量房貸利率調整方案預計將加快出台。他並認為，人行未來應適度下調政策利率、適時實施降準；商業銀行有序降低存款利率；繼續推動LPR特別是5年期以上LPR下行，為促消費、穩投資、擴內需提供更好的支持和服務。

「減息周期或尚未終結，不排除第四季度再度減息的可能。」王運金坦言，目前內需不足仍較突出，人行料運用下調政策利率、降準，或加大公開市場操作規模等工具推動利率下行。他補充說，9月至12月有2.4萬億元人民幣到期MLF，加之政府債券發行節奏有望加快，以及擴內需有賴較大資金支持，第三季度仍需0.25個百分點的小幅降準補充銀行流動性。

王勝表示：「期待後續存款利率的下調及人行降準」，維持9月人行全面降準0.25個百分點的判斷不變，當商業銀行負債端成本緩和後，後續LPR下降空間將自然打開。



專家解讀

申萬宏源宏觀研究部負責人 王勝
5年期以上LPR持平或為了穩定商業銀行利潤，同時防止銀行的利潤被過度壓縮，預計存量房貸利率下調可能「已在路上」，維持9月人行全面降準0.25個百分點的判斷不變

中金公司宏觀分析師 黃文靜、周彭
LPR降幅小於MLF、5年期以上LPR不變，或因LPR更多影響的新增貸款利率已降至歷史低位，部分對國企貸款利率或出現過度競爭低價，目前更需要調整的是存量城投和按揭利率，後者更多通過協議重定價而非LPR下降實現

植信投資研究院高級研究員 王運金
LPR下降幅度未與MLF利率同步，或與銀行經營壓力較大有關，預計第三季度仍需0.25個百分點的小幅降準補充銀行流動性，預計減息周期尚未終結，不排除下季再度減息的可能

華金證券宏觀經濟及金融地產團隊
第四季度1年期LPR和MLF利率或再下降15個基點，5年期以上LPR或降5至10個基點；並維持9月、12月分別降準50和25個基點的預測不變

大公報記者倪巍晨整理

維護流動性充裕 單日淨投放280億

利率不變

中國人民銀行表示，為維護銀行體系流動性合理充裕，昨開展340億元（人民幣，下同）7天期逆回購操作，中標利率持平為1.8%。由於有60億元逆回購到期，當日公開市場實現淨投放280億元。昨日上海銀行間同業拆放利率（SHIBOR）多數下跌，除14天品種上漲0.5個基點，報2.0040%，其他短期品種跌幅介乎0.2至1.1個

基點，其中，隔夜及7天期品種分別跌0.9及1.1個基點，分別報1.9370%及1.8750%；1個月品種報1.8570%，跌0.6個基點；3個月期品種跌0.2個基點，報2.0240%。

此外，當日人民幣對美元匯率中間價報7.1987，較前值調升19點子，但在岸人民幣匯價續跌，在岸日盤收盤報7.3139，較上一交易日下跌243點子。

百城房貸息按月不變 放款4年最快

基本持平

據貝殼研究院官方微博，8月百城首套主流房貸利率平均為3.9厘，二套主流房貸利率平均為4.81厘，均與上月基本持平。當月首、二套主流房貸利率較去年同期分別回落42和25個基點。8月15日以後部分城市調整房貸利率，預計9月平均房貸利率將下行。

據貝殼研究院官方微博，8月百城首套主流房貸利率平均為3.9厘，二套主流房貸利率平均為4.81厘，均與上月基本持平。當月首、二套主流房貸利率較去年同期分別回落42和25個基點。8月15日以後部分城市調整房貸利率，預計9月平均房貸利率將下行。

分級統計，8月一線城市首、二套房貸利率分別為4.5厘、5.03厘；二線城市首、二套房貸利率分別為3.88厘、4.81厘，均與上月持平；三四線城市首套房貸利率分別為3.87厘，較上月下降1個基點，二套維持4.8厘。本月銀行平均放款周期較上月縮短，放款速度為2019年以來最快。

平均按揭成數升至61.2%

此外，第二季度重點城市平均貸款成數為61.2%，較去年同期提高3.8個百分點，較第一季度多0.3個百分點。其中，二線城市平均貸款成數為60.2%，較去年同期上升4.3個百分點，幅度最高，主要因於二線城市集中降首付政策帶動。

碧桂園擬境內債延期3年 遭債主反對

【大公報訊】為了應對財困，據報早前碧桂園（02007）建議，將下月到期的境內債延期3年，並分散兌付，另外再增加多家項目公司股權收益質押，但延期似乎遇到阻力，一些債券持有人要求全額償付下月初到期的境內債。該公司收市跌2.6%，報0.74元，創上市新低。

據悉，早前碧桂園向上海證券交易所提交的



▲碧桂園盡力交樓，下半年要交付逾40萬套房。

文件提出上述要求，這些債券持有人共持有票據的金額，佔該債券39億元人民幣存續待償本金的10.5%，這份落款日為8月18日的文件沒有透露債券持有人的其他細節。

資金僅夠保交樓 優先處理

雖然目前碧桂園面對不少困難，但仍盡力交樓。據內地傳媒報道，碧桂園各部門、各層級已將保交樓視為第一要務，尤其是集團和區域高層、財務資金部門，目前資金剛好能保障交樓。報導引述碧桂園內部人士稱，碧桂園今年下半年要交付逾40萬套房，明年還有約40萬套待交付。目前，賬戶上的資金剛好能基本保障交樓，而前期結算款的支付可能還要靠後市銷售。

內部人士強調，要想保交樓，公司資金管理不能亂。且在資金有限下，不能隨意兌付，例如部分債權人、供應商謀求個別優先清償，那會損

害其他方的利益，很可能導致房子走向爛尾。據報，碧桂園對有限的資金用於償付各類款項有明確順序，依次是保交樓資金、工程結算款、項目層面負債、集團層面公開債等。

面對如此重大困難，近日碧桂園發布由董事局主席楊惠妍、總裁莫斌共同署名的致歉函《化危機為生機，鍛造更健康的碧桂園》。文章表示，該公司要堅定地向前看、向前行，將採取更有力有效的措施，全力以赴保交付，化解階段性流動壓力，保障經營有序開展，拚盡全力扭轉當前的困局，更好地保障廣大客戶、投資者、合作夥伴的權利。

文章最後表示，「感恩一路以來大家給予我們的信任和支持，請給公司一些時間，我們將用實際行動踐行使命擔當，變壓力為動力、化危機為生機，鍛造一個更加健康的碧桂園！再次真摯地表示歉意！」

富力地產又被追債 強制判還31億人幣

【大公報訊】內房「缺水」情況持續，根據天眼查App顯示，富力地產（02777）及融創中國（01918）旗下公司再出現被執行情況，前者新增兩則被執行人信息，執行標的逾31億元（人民幣，下同），該公司存在數十條被執行人信息，被執行總金額超過113億元，還存在多條限制消费令、失信被執行人和终本案件信息；後者旗下融創房地產集團新增多條被執行人信息，被執行金額逾20億元，涉及票據追索權糾紛等。

富力地產於1994年8月成立，2005年7月在港上市，法定代表人為李思康，註冊資本約37.52億元。風險信息顯示，目前該公司存在48條被執行人信息，被執行總金額約113.14億元，同時還存在7條终本案件信息、39條股權凍結紀錄等。

融創累計判須還143億債務

融創房地產集團於2003年1月成立，註冊資本150.15億元，法定代表人、董事長、經理為汪孟德，由北京融創控股集團、天津融創嘉晟企業管理諮詢共同持股。風險信息顯示，目前該公司存在734條被執行人信息，被執行總金額143.08億元，此外，該公司還存在391條限制消费令、131條失信被執行人和228條终本案件信息。



▲富力地產目前累計被執行總金額約113億元人民幣。

深圳中原遭內房企欠佣 總額逾10億

【大公報訊】內房深陷財困，未有向地產代理支付佣金。內地傳媒報道，中原集團旗下深圳中原擬被多家內房企拖欠逾10億（人民幣，下同）佣金。中原地產（中國內地）總裁李耀智回覆外電查詢時表示，近年部分內房商已拖欠中原佣金一段時間，但因為開發商的銀行賬戶被凍結，坦言即使官司勝訴亦未能收回佣金，期望內地政府能提供幫助。

李耀智指出，近兩年已轉為與國企開發商合

作，支付佣金方面較民企好，但國企亦面對一定壓力，因為之前房企出售了不少項目，積壓的佣金需時消化。他期望，當市場環境改善、房企資金充裕時盡快結算佣金，但預計目前這段時間仍會比較困難。

涉恒大佳兆業等龍頭企

報道指出，近年內地房地產不景氣，多家開發商資金鏈斷裂，無法正常支付中原及旗下公司

的銷售佣金，涉及內房包括中國恒大（03333）、佳兆業（01638）、世茂（00813）、龍光（03380）等。據統計，各開發商或代理商尚未支付深圳中原的佣金10億多元，目前在法院已經啟動訴訟追佣的金額達5.35億元，其中法院已判決，在強制執行金額逾4億元，待判決的金額1.35億多元。

中原集團已成立重大項目追佣跟進專案組，協調法院和相關政府部門及行業協會，盡力採取各種方式向開發商或代理商催收佣金。