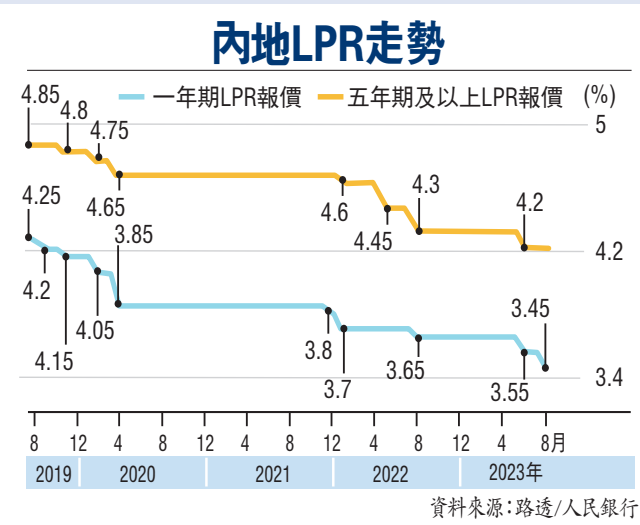


# 內地不減5年期LPR 料有後着

## 分析：樓市信貸或優化 憧憬年內降息降準

在8月中期借貸便利(MLF)利率超預期下調15個基點(bp)後，8月21日，人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公布，最新1年期貸款市場報價利率(LPR)為3.45%，較上個月下降10bp，與房貸利率掛鈎的5年期以上LPR為4.2%，維持不變。本輪降息距離上一次僅過去了兩個月，是年內的第二次降息，但短端LPR僅下調10bp、長端LPR維持不變，都不及市場預期。不過，專家分析認為，LPR調降幅度不及預期，但並不妨礙內地金融繼續加大支持實體經濟的力度。展望後市，房地產信貸政策有望迎來進一步調整優化，年內降息、降準仍有可能。(另有相關新聞見B1版)

◆香港文匯報記者 海巖 北京報道



◆有分析認為，雖然此次5年期以上LPR沒有下調，但不影響既有的降低房貸利率等工作的推進。央行等金融部門此前已明確表態，房貸政策寬鬆依然是大方向，各地依然會有積極動作，無論是增量還是存量房貸利率都有可能進一步下調。

在8月15日人民銀行全面下調政策利率後，市場普遍預期當月LPR將受引導下調，短端LPR有望至少下調15bp，長端LPR降幅可能超過短端，因此此次降息低於預期。但總體看來，在經濟恢復勢頭不穩固、市場主體融資需求較弱的情況下，1年期LPR年內第二次小幅下調10個bp，體現出此前中共中央政治局會議對「加大宏觀政策調控力度，着力擴大內需、提振信心、防範風險」的要求。

### 體現宏觀調控力度加大

8月18日，人民銀行、國家金融監督管理總局、中證監聯合召開金融支持實體經濟和防範化解金融風險電視會議，強調調整優化房地產信貸政策。

要繼續推動實體經濟融資成本穩中有降，規範貸款利率定價秩序，統籌考慮增量、存量及其他金融產品價格關係。發揮好存款利率市場化調整機制的重要作用，增強金融支持實體經濟的可持續性，切實發揮好金融在促消費、穩投資、擴內需中的積極作用。

### 無礙金融支撐實體經濟

光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華認為，LPR報價基準利率調降不及預期，並不妨礙內地金融繼續加大實體經濟支持力度。後續央行有望繼續推出降準或結構性工具，引導金融機構加大實體經濟薄弱環節支持力度，支持重點包含新興領域、保交樓、城中村改造、「平急兩用」公共

基礎設施等方面，並推動實體經濟融資成本穩中有降，積極發揮金融穩增長作用。

### 積極寬鬆政策仍存空間

華創證券研究所所長助理、首席宏觀分析師張瑜則指出，若後續居民和企業預期偏弱的態勢仍在持續，央行較為積極的寬鬆政策則尚未終結，降息、降準皆有空間，四季度仍有降息可能。

光大證券董事總經理、首席宏觀經濟學家高瑞東也表示，後續降準落地概率較大。一方面，預計降準後信貸投放力度有所加大，而且8月、9月將迎來地方債券發行高峰，國債發行也有望提速，資金需求有所上升。另一

方面，四季度面臨較大的MLF到期壓力，會對流動性環境形成擾動，降準不僅可以釋放中長期流動性，還可以降低銀行資金成本。

### 料不影響推進降房貸利率

在房貸政策方面，易居研究院研究總監嚴躍進表示，雖然此次5年期以上LPR沒有下調，但不影響既有的降低房貸利率等工作推進，各地還是可以積極利用「首套房貸利率政策動態調整機制」，推動房貸利率下降。央行等金融部門此前已明確表態，房貸政策寬鬆依然是大方向，各地依然會有積極動作，包括降低房貸利率，無論是增量還是存量房貸利率都有可能進一步下調。

### 機構及分析師評人行降LPR

◆中指研究院：整體來看，LPR下調空間或已不大，未來或許更多房價調整壓力大的城市通過下調加點數來降低房貸利率，降低購房成本。另外，存量房貸利率下調進程有望加快，從而釋放居民消費潛力。短期看，一線城市政策優化方向或包括優化「認房又認貸」、降低二套房首付比例、優化部分區域限購、降低交易稅費、調整普宅認定標準等。

◆澳新銀行中國市場經濟學家邢兆鵬：近期調降存量房貸的方案可能已經在醞釀，預計方案基於現行LPR，故本月5年品種暫時維持不變。

◆東方金誠 王青、李曉峰、馮琳團隊：LPR 5年期以上期限品種按兵不動，最為出乎市場預料。考慮到中共中央政治局會議明確要求「適時調整優化房地產政策」，預料這很可能意味着後期「調整優化房地產信貸政策」會單獨出具有體措施，其中或包括更大力度實施首套房貸利率政策動態調整機制，以及下調二套房貸利率下限等。

◆仲量聯行大中華區首席經濟學家龐溟：中共中央政治局會議沒有提「房住不炒」，有人認為這是房地產市場全部放開。昨天LPR結果則顯示，監管層並沒完全放鬆房地產調控這麼一個政策立場。按央行上周末開會的表態，也要平衡實體經濟信貸成本和商業銀行本身運營穩健性之間的關係。

◆光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華：1年期LPR調降10bp，是引導銀行金融機構降低實體經濟貸款成本，刺激實體經濟融資需求，促進投資和就業改善，增強內需復甦動能。5年期LPR持穩，一是反映部分銀行淨息差壓力較大；二是各地因城施策穩樓市政策實施力度持續增大，可推動房地產加快復甦；三是避免新、舊房貸利率的利差進一步擴大的潛在負面影響。

製表：香港文匯報記者 海巖

## 料維持息差空間

此次1年期LPR利率下調10bp、5年期以上LPR利率持平的幅度低於市場預期。尤其當前房地產行業復甦進程較緩慢，5年期以上LPR利率為何未下降？市場人士分析，此舉旨在穩定銀行淨息差，同時緩解提上日程的地方化債對銀行的影響，並為了避免新舊房貸利率進一步走開，為存量房貸利率調降讓出空間。

國盛證券首席經濟學家熊園認為，本次5年期LPR不變，穩銀行息差同時兼顧穩匯率，可能是人民銀行的主要考量。當前銀行息差處於歷史最低，客觀上需要央行呵護；人民幣持續貶

值，央行有意維護匯率穩定；與此同時，在房貸利率動態調整機制下，不少地區的實際個人房貸利率已低於LPR加點下限，LPR對房貸利率的約束其實已弱化。

### 長端LPR下調或掀提前還貸潮

在首套房貸利率政策動態調整機制下，新建商品住宅銷售價格環比和同比連續3個月均下降的城市，可階段性維持、下調或取消當地首套房貸利率政策下限。

人民銀行《2023年第二季度中國貨幣政策執行報告》指出，截至6月末，全部343個城市(地級及以上)中，100個城市下調或取消了首套房貸利率

## 穩定人民幣匯率

下限。其中，87個城市下調了首套房貸利率下限，較全國下限低10至40個基點，13個城市取消了首套房貸利率下限。從全國看，6月新發放個人房貸利率4.11%，同比下降0.51個百分點。在此背景下，業內認為，長端LPR利率的進一步下調可能引發更多提前還貸而非刺激地產需求。

中金公司的研究認為，本次LPR調降少，或許也是為了支持存量利率調節省空間。LPR更多影響新增貸款利率，但目前更需調整的或是存量按揭和城投信貸利率，更多通過協議重定價而非調降LPR實現。目前新增貸款加權平均利率已經降至4.19%的有數據以來最低位附近，新增按揭利率也創了4.11%的歷史

最低值，新發放貸款利率已經較低且今年來部分對公國企貸款利率存在過度競爭低價甚至套利的現象，與金融支持實體初衷或不相符。

### 一二線城市短期有望「鬆地產」

不過，熊園認為，穩經濟離不開穩地產，本次5年期LPR未動，並不意味着穩地產的訴求下降。7月底以來央行、住建部、北上廣深等部委或地方政府也相繼喊話鬆地產，均指向穩地產的迫切性和必要性大增，預計北上廣深等核心一二線城市有望很快鬆地產，包括放鬆限購限售、放寬認房認貸標準、下調首付比等。

◆香港文匯報記者 海巖

## 瑞銀降內地今明兩年GDP增長預測

香港文匯報訊(記者岑健樂)內房企業債務危機持續，加上7月份內地主要經濟數據表現遜於市場預期，大行近日對內地經濟前景預測日趨保守。其中，最新瑞銀將今年內地GDP增長預測由5.2%下調至4.8%，明年的增長預測則由5.2%下調至4.2%。

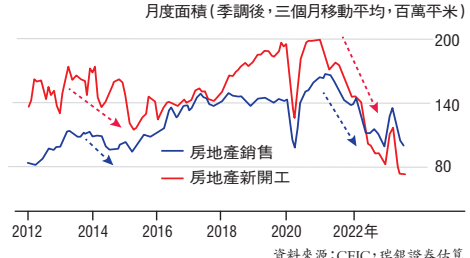
瑞銀特約首席經濟學家汪濤昨在報告中表示，自今年4月以來，隨着房地產下行加深，內地經濟增長勢頭有所放緩。政策支持力度也不及市場預期。雖然7月的中共中央政治局會議對宏觀和房地產政策定調更為積極，但至今尚未宣布明顯增加財政支出，房地產寬鬆政策相對零散、且幅度較為溫和。

### 樓市續下行或影響增幅

鑑於房地產下行幅度可能比此前預期更深、而且持續時間更長，汪濤表示，該行將2023年房地產新開工跌幅預測從中個位數，下調至25%，將2023年房地產投資預測從之前的同比持平，下調至下跌10%左右。鑑於房地產建設活動下行大於預期、且沒有其他政策和行業的對沖，再加上外需較之前預測更疲弱，故下調今明兩年內地GDP增長預測。

其他大行近日亦調低內地GDP增長預測。彭博報道花旗集團將今年內地GDP增長預測，由按年增長5%，下調至按年增長4.7%。另外，摩根大通表示，將今年內地GDP增長預測，由按年增長5%，下調至按年增長4.8%，並將明年的經濟增長預測由4.7%下調至4.2%。摩通表示內地房地產市場前景惡化，尤其是土地購置量和新開工量大幅下降，加大對經濟的拖累。市場對內房龍頭碧桂園(2007)未能兌付債券票息的擔憂進一步削弱信心，加劇部分金融領域的溢出風險。

### 內地房地產活動續低迷



## 內地減息遜預期 港股A股齊挫



◆恒生指數昨收報17,623.29點，跌327.56點，跌幅1.82%。 中通社

香港文匯報訊(記者章韋蘭、周紹基)中證監日前確定活躍資本市場、提振投資者信心的一攬子措施，但「政策包」暫未涵蓋調降印花稅等「強效藥」，加之5年期以上LPR維持

不變，昨日港股A股延續弱勢震盪，滬深三大股指跌超1%，北向資金淨流出64.1億元人民幣。港股連跌7日，昨再跌327點或1.8%，收報17,623點。港股經歷這波「七連跌」累挫1,624點，跌幅高達8.4%。

### 憂拖累內銀資產質素

港股A股大盤下跌主因，是人行將1年期LPR下調10基點至3.45%，但維持與按揭相關的5年期以上LPR於4.2%不變，市場原預期兩者均會下調15基點。投資者認為，被視為內地房貸利率指標的LPR保持不變，或會進一步影響內地房貸的資產質素，內銀股近全線向下。此外，市場關注美聯儲可能在更長時間內，保持較高利率，美國10年期債券息率升至4.286

厘，也影響股市表現。

獨立股評人熊麗萍表示，港股連跌7日，已創出今年以來低位。大市下挫主要因內地貸款利率減幅不似預期，使A股及港股都受壓。她表示，恒指走勢上較弱，市場繼續關注內地未來會否有更多刺激經濟的政策，以及美聯儲主席鮑威爾將出席央行年會，席間會否繼續釋放「鷹派」言論，若有的話，恒指不排除會跌穿17,500點水平，下試17,300點支持。但她提醒，港股「七連跌」是1年半以來的最長跌浪，不排除大市會有技術反彈。

### 兩地內房股跑輸大市

內房股普遍下挫，藍籌內房中，碧桂園(2007)下月將被剔出藍籌行列，同時，據報價券持有人要求碧桂園全數

償付下月初到期的債券。該股最終跌2.6%報0.74元，再創上市新低。碧股(6098)亦跌0.7%收市。

其他內房股如龍湖(0960)也反覆跌3.4%，潤地(1109)跌3.1%、中海外(0688)挫2.7%。融創(1918)料中期虧損150億元至160億元人民幣，股價大幅插水12.6%。

A股房地產板塊亦跑輸大市；此外，證券板塊整體亦跌近3%，位居跌幅榜前列。中金公司分析師李求索指，當前A股市場已計入較多偏審慎預期，隨着市場調整，估值、情緒和投資者行為進一步呈現出偏底部特徵，投資吸引力進一步增加，結合政策層面積極化解當前主要矛盾、企業盈利底部逐漸顯現，對於後續市場表現不必悲觀，A股當前位置機會大於風險。