



大华银行经济财政研究部  
公司注册编号193500026Z

全德健 Suan.TeckKin@UOBgroup.com

# 研究快报

## 中国：中国人民银行出手救市

### 中国人民银行着手支持房地产市场

- 中国人民银行于上周二（9月30日）宣布，将放宽按揭贷款及其他房地产相关措施，以作为其刺激中国房地产市场的最直接的方式之一。自2010年启动住房限购政策以来，中国房价一直承受压力。这些住房限购措施通常表现为限制房价、限制购买多套住房以及提高按揭贷款和首付款的要求。这些紧缩措施随后蔓延至二三线城市，力图抑制过度需求和价格上涨。
- 由于整体经济增速放缓，中国房价从2014年第一季度末开始不断承受越来越大的下行压力。例如，今年8月份70个城市中，房价环比下降的城市已从64个上升至68个。相比之下，2013年11月至2014年3月期间平均每月只有大约3个房价下降的城市，下降幅度不小。
- 作为对此类下行压力的回应，早在2014年4月就已经有迹象表明，以无锡为首的中国小城市相继放宽房地产市场，而这显然得到了中央政府的默许。
- 例如，安徽铜陵和浙江宁波开始为首次购房者提供税务补贴，并将精选购房者的首付款比例从30%下调至20%。在随后的几个月，越来越多的城市加入了他们的阵营。这与2011年的情况不同，当时中央政府迫使广东佛山扭转先前决定，以部分缓解佛山的房地产限购政策。
- 目前，在46个实施限制性政策的城市当中，只有四个一线城市（北京、上海、广州和深圳）坚持限购令。因此，中国人民银行最新的措施应被视为是对过去六个月所取得之进展的一种正式推进措施。

### 放宽按揭贷款和相关措施：

概括地说，中国人民银行采取了以下最新措施：

- 1) 第二套住房购买者现在可以被视为首次购房者，可以获得较低的首付款比例和按揭贷款利率。为了获得该资格，住房购买者必须还清现有房屋的现有按揭贷款，从而使自己可以享受到首套房措施，如30%的最低首付款比例，贷款利率下限为贷款基准利率的七成（相比较而言，非首次购房者的首付款比例不低于60%，按揭贷款利率不低于基准利率的1.1倍）。
- 2) 鼓励银行通过发行住房按揭贷款支持证券及其他专项金融债券等多种措施为其按揭投资组合筹集资金，以满足首次购房或更高的其他需求。
- 3) 鼓励金融机构以合理的额度和风险参数贷款给房地产开发商，通过债券融资增加融资渠道，并开展房地产投资信托基金试点。

- 4) 措施的主要动力于中国人民银行声明的第一段中便有所显现：敦促银行提供更有力的支持，以对保障性住房和棚户区重建增加财政支持（包括允许贷款期限长达25年之久），以及将地方政府协调的重建贷款归入“经济发展”类别，以享受优惠的监管待遇。

这项最新举措代表的是中央政府本年度首次采取的有力行动。在宣布之前，中央政府已在很大程度上放宽地方政府对房价大幅波动和炒作的抑制，同时允许贷款银行提供更多的按揭贷款。

堪萨斯城联邦储备银行在8月份出具的一份报告（《中国增速放缓的房地产市场和GDP增长》，2014年8月，<http://www.kc.frb.org/publicat/research/macrobulletins/mb14Nie-Cao0825.pdf>）中强调了管理当前中国经济增长的困难。该报告建议，鉴于房地产行业约占中国GDP的15%，如果房地产投资增长速度保持在2014年第一季度的11%，而不是2013年的17%，则在没有任何刺激措施的情况下，将使中国的GDP增速将放缓至6.8%，远低于7.5%的官方目标。

这项最新宣布是对近期非地产行业增长放缓的回应，如制造业（占中国GDP的30%以上）采购经理人指数徘徊在50左右。虽然这些措施对整体经济是否会产生显著影响还有待观察，但可以预期的是，硬着陆的风险已进一步降低。

目前，我们预测2014年和2015年的全年经济增速分别为7.4%和7.5%。由于该类有针对性的措施看似是首选工具，因此我们也预期中国的利率政策暂时不会发生改变。我们预计大型银行的存款准备金率保持在20%且存款基准利率分别维持3%和6%不变。同时，我们维持2014年年底美元兑人民币汇率6.10的预测。

由于中国大陆正在欢度国庆黄金周假期（10月1日至7日）且香港也在过国庆日（10月1至2日），市场反应最早只会在周五(10月3日)出现。不过，最新消息应该会利好房地产开发商及其他房地产和住房相关行业。

有关中国人民银行宣布的更多详情可访问：

<http://www.pbc.gov.cn/publish/goutongjiaoliu/524/2014/20140930160525301502298/20140930160525301502298.html>

---

免责声明：本文分析的资料均来自公开的信息。尽管本文所含信息被认为是可靠的，但大华银行集团对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。同时，本文包含的意见和预测仅反映我们在本文分析发布时的意见，如有变更，恕不另行通知。大华银行集团可能持有本文提及的货币和金融产品的头寸，并有可能影响其中的交易。在达成任何拟定交易之前，读者应不依赖大华银行集团或其关联公司而独立确定交易的经济风险和价值以及法律、税务、会计特征和后果，并且读者须能够承担这些风险。本文及其内容是大华银行集团的专有信息及产品，不得复制或用于其他用途。本文以英文书写，中文版本为大华银行集团内部翻译版本且仅供参考。中、英文版本若有任何歧义，均以英文版本为准。

另，本文内容由新加坡大华银行提供，大华银行（中国）有限公司对本文所含信息的准确性及完整性不作任何保证也不承担任何法律责任。