

## 中国：房地产市场政策放松

中国周一晚间（3月30日）宣布进一步放松房贷政策：

**对现有购房贷款尚未结清又想购买第二套住房的居民家庭，央行将二套房贷最低首付比例从 60%下调至 40%，这是继去年 9 月份放松房贷限制后的又一利好政策。与此同时，对于个人转让购买两年以上（含 2 年）的普通住房，财政部将免征营业税，这意味着 5.5% 营业税的免征门槛从之前的满 5 年降低为满 2 年。**

为了抑制市场投机行为，近四年的房地产市场政策一直以限制为主，而此次房地产政策却以放松为主。然而，自去年 9 月，央行下调首付比例和购房贷款利率以来的放松政策（包括两次下调利率和一次下调存款准备金率），都没有取得显著效果，新房销售量在去年 12 月创下近 12 个月以来的首次同比增长后，今年头两个月就暴跌了 17%。70 个大中城市房地产价格指数显示，2 月住房价格出现环比下跌的城市已经从 1 月的 64 个增加至 66 个，住房价格已经是连续第四个月下跌。

由于中国 2015 年第一季度的整体经济增长继续放缓，房价跌幅可能会超出官方的限度，所以放松房地产市场政策只是时间问题，我们预期中国政府会采取进一步措施来控制整体经济环境的进一步下滑。

在周一宣布相关放松政策后，我们依然预计中国央行在 2015 年第二季度至少还会进行一轮利率和存款准备金率下调，将一年期贷款利率（从 5.35%）下调至 5.10%、一年期存款利率（从 2.50%）下调至 2.25%，并将存款准备金率（从 19.50%）下调至 19.00%。鉴于近期发布的经济数据并不是很乐观，我们之前就已对中国 2015 年第一季度的 GDP 增长预期从最初的 7.1% 下调至 6.8%。基于周三（4 月 1 日）发布的三月份采购经理人指数（PMI）报告，在中国 2015 年第一季度 PMI 报告于 4 月 15 日上午发布之前，本周我们将对中国经济进行进一步的健康度检查。

由于中国的经济增长前景很可能会继续放缓，我们预计人民币汇率未来或将走软，这与我们认为美联储将于 6 月启动加息的预期一致。尽管人民币兑美元汇率在最近几周一直持续下滑，但我们仍然预计该货币对汇率在 2015 年第一季度末以及 2015 年末将分别上升至 6.33 和 6.29（3 月 30 日收盘于 6.2077），且人民币的波动性还会进一步扩大，包括人民币交易区间今年很可能会进一步扩大。

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。