

央行大幅降准为“新政”落地送来及时雨

2015 年 4 月 20 日

CRIC 研究中心

www.cricchina.com/research

研究员/杨科伟

4 月 19 日，央行宣布再次降准 1 个百分点，并实行定向降准。而据央行数据，截至 3 月底，人民币存款余额 124.89 万亿元，据此估算，未计算定向降准的情况下，对市场将释放近 1.25 万亿元资金。

此次降准力度之大，也是经济下行压力所迫。一季度 GDP 同比增长 7%，创 6 年来新低；而 M2 增速降至 11.6%，增速分别比上月末和去年末低 0.9 个和 0.6 个百分点，说明社会资金需求仍低迷，投资意愿不强。对作为经济“维稳”重中之重的房地产业而言，“330 新政”后市场成交仍未见起色，据 CRIC 监测的 64 个重点城市数据显示，4 月上半月商品住宅成交建筑面积 933.4 万平方米，环比 3 月下半月继续下跌 11%。主要因为政策落地执行滞后，多数银行迫于资金额度和成本对落实按揭贷款细则按兵不动。

可以说，此次降准对当前胶着的楼市来说无异于一场及时雨。其所产生的影响，我们认为主要体现在以下六个方面：

1，对于资金面来说，有利于 330 房贷新政等政策的快速落地。就目前的情况来说，“330 新政”的二套房首付四成政策大多数地方仍未执行，据 CRIC 调研，如广州除建行等少数银行外，二套首付比例仍维持 7 成，且利率普遍上浮。造成银行执行不积极的原因主要是其银根较紧，贷款额度有限，而在当前资金成本较高，银行房贷业务利润较低，使得其积极性不足。此次降准将给银行释放大量的流动性，银行资金充裕，可贷款额度明显增加，能很大程度上缓解银行可贷资金不足的问题，从而能推进新政实际落地。

2，对于行业来说，房地产开发投资、新开工跌势逐步企稳。根据国家统计局数据，1 季度房地产开发投资同比仅增长 8.5%，落到 2 位数以内，房地产行业投资仍未有起色。而降准所带来的流动性或有相当部分流入房地产市场，随着市场的回稳，房地产新开工面积也将企稳回升，预计 2 季度房地产开发投资将有所回稳。

3，改善型产品成交上升。降准促进房贷政策的落地，也将一定程度上为改善型需求持续释放提供了信贷保障，再加上，目前股市已处高位，很多在股市赚钱的人或重新投入房地产市场，预计 120 平方米以上改善型户型成交面积将上升，2 季度高端改善型项目或将有一波行情。如，上海大宁金茂府项目，4 月 18 日首推 282 套 95-195 平方米较大户型，1 小时热销 21 亿元，其中改善型户型销售较好。

4，各城市前景分化，一线及部分二线城市成交回升。针对目前各线城市供求现状，供求相对均衡而需求强劲的一线城市房地产将直接受益，改善性需求或集中释放，预计供求将稳步上涨。二线城市中，对合肥、武汉、济南等供求状况较好的城市来说，预计供求状况将继续改善；而对沈阳、长春等供求失衡的城市来说，去库存速度或加快，消化周期缓慢下降。而对于三四线城市来说，对于政策利好推动楼市上升不应太过乐观，应紧抓去库存时机，优化项目库存结构，积极去库存。

5，城市房价回稳，一线城市房价继续小幅上涨。据国家统计局最新发布的 70 大中城市房价指数来看，3 月 70 个大中城市中，价格下降的城市有 50 个，上涨的城市有 12 个，持平的城市有 8 个。较年初房价进一步转稳，与去年同期 70 城全部下跌相比也大为改善。而此次降准将继续增加市场对房地产价格的上涨预期，首当其冲的是一线城市，在市场成交回升带动下，房价继续小幅上涨；供求相对平衡的如郑州、合肥、武汉、南京、厦门等二线城市房价逐步止跌回稳上升，而对于严重供过于求的部分二线城市和绝大多数三、四线城市来说，房价继续下行的可能性仍较大。

6，房企信心回升加之开发贷额度增加，2 季度土地成交量回升。据 CRIC 监测，从最近几天部分地方政府发布的土地供应计划中，我们也看到去化压力较大的城市也顺应市场需求，都或多或少的调低了土地供应，从成交数据来看，一季度全国 300 城经营性用地成交建筑面积 9875 万平方米，成交幅数 1341，均不及去年同期半数。而一旦降准的部分流动性注入房地产市场，2 季度房企拿地的热情或进一步上升，但房企拿地应特别谨慎，避免在如哈尔滨、杭州、无锡等市场供求矛盾突出的城市过多拿地。

我们认为，宏观经济继续下行已成不争的事实，目前依然看不到回升征兆，二季度经济维稳的需求有增无减。因而房地产市场的“稳定”，预计接下来几个月还会有其他“稳定住房消费”政策出台，继续降准和降息也是题中之义。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。