

# 央行降准对房地产市场影响几何？ 看看地产专家怎么说

3月17日，央行宣布，决定于2023年3月27日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%。

植信投资研究院高级研究员王运金表示，央行此次降准预计释放约6000亿元中长期流动性。上海中原地产高级研究经理卢文曦指出，降准虽然不直接针对房地产，但房地产为资金使用大户，该举措后续可能会营造出更为宽松的融资环境。

“对房企而言，今后的融资难度会有所降低。虽然当前楼市有所修复，但基础并不牢固，本次降准之后，楼市修复的持续性有望得以延续。另一方面，随着市场资金变多、流动性增强，不排除资金使用成本有进一步降低的可能性。”卢文曦表示。



## 中原地产张大伟：降准后不排除降息可能性

中原地产首席分析师张大伟认为，整体看，降准是为了稳定经济。未来一段时间我国宏观经济压力犹存，在稳增长目标下，货币政策将继续为实体经济恢复和发展提供相对充足的流动性支持，降准释放中长期流动性，肯定会对房地产形成利好。

对于房地产市场而言，降准传递了明确的政策信号，进一步稳定市场信心和预期。当下房地产市场最核心的问题是

信心不足，降准对宽信贷、稳信心将起到较大作用。

降准有利于降低金融机构资金成本，从而降低民营和中小微企业的融资利率。降准对银行流动性形成较大支持，有助于银行后续放宽贷款政策。从房地产企业角度看，开发贷有望逐渐增加，部分民企有望增加流动性。

从历史上看，降准能够缓解房地产企业资金压力，购房者也能获得相对平稳的按揭贷款价

格，大部分购房者房贷利率将继续降低。此外，降准后，不排除降息的可能性，如果在降准后再出现一次降息，那么对楼市而言将形成更大的利好。

整体看，当下房地产市场需要购房者恢复信心，而市场若要企稳须从一二线城市开始，今年1-2月份房地产市场出现企稳迹象，市场期待出现更多宽松政策，一线城市同样需要更多的稳楼市政策。

## 易居严跃进：降准后房企将获得更多开发贷款支持

易居研究院研究总监严跃进表示，此次降准具有非常强的信号意义，也体现了相关部门在稳增长和增强流动性方面的政策导向。此次降准下调了0.25个百分点，总体上有助于促进银行体系流动性的合理充裕，也说明金融部门积极落实了两会的政策精神，为良

好开局创造了更佳的条件。

对房地产市场而言，本次降准对楼市将产生积极影响。降准本身有助于提振商业银行资金运筹能力，促进商业银行可贷资金规模的增加，亦有助于进一步促进银行对房地产等领域的支持。持续的降准和降息政策，已经为当前各产业经济健康发

展创造了非常宽松的环境，也体现了今年政策宽松的导向。

房地产业当前正步入复苏的初步阶段，还需要更多资金支持。降准对于落实金融16条政策尤其是信贷政策都将起到积极作用，对于房企获得更多开发贷款支持和个人按揭贷款政策等，都具有重要意义。

## 中指院陈文静：降准有望缓和成交规模的下行趋势

中指研究院市场研究总监陈文静表示，从降准的影响来看，一方面，降准为市场提供了更多长期资金，增加了资金流动性，有利于降低资金成本，推动宏观经济进一步稳步恢复。另一方面，此举对房地产市场亦将产生利好，宏观经济持续

修复有利于带动房地产市场趋稳，同时，购房者、企业端的合理资金需求也有望得到更好的支持，稳定市场预期。

从房地产市场行情来看，前期积压需求进一步得以释放后，3月以来，重点城市新房访盘量已有所回落。根据中

指院监测数据，3月前两周，重点50城商品住宅成交面积环比持续小幅下降，但绝对规模仍在相对高位，预计3月下半月，新房成交规模或延续下行态势，本次降准有望在一定程度上缓和成交规模的下行趋势。

## 广东省城规院李宇嘉：降准意在继续降低按揭利率

广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，降准释放的是无成本资金，并增加银行可贷资金，进而降低贷款利率，鼓励居民通过按揭买房，扶持刚性和改善性需求，提振市场经济和居民贷款投资的积极性。

降准对于稳定开发商资金链也有重要意义。降准，意在全

面落实金融“16条”，通过增加可贷资金，增强金融机构支持房地产融资的积极性，扭转其对地产风险的担忧，扶持房地产企业合理融资，如开发贷款和并购贷款等等，也包括鼓励银行投资房地产企业债券的发行。同时，降准有助于地产需求端的稳定，可缓解开发商资金链紧张，并反过来对供给端土地市场、新开工等

形成支持。

此举意味着今年资金端将继续对地产通过定向宽松起到纾困作用，包括可贷额度持续增加、按揭利率成本，有望持续下降。更重要的是，此举与其他扶持政策叠加和交织，不断降低住房消费门槛，将减少购房成本。另外，近期价格的稳定，最终有助于为稳地产、稳内需、促消费做出贡献。

## 诸葛找房陈霄：房地产行业流动性压力有望获得实质性改善

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄认为，本次降准对房地产市场而言意义重大，进一步增强了行业信心。

降准意味着资金支持力度增大，对房企融资改善有着

重要作用，有利于缓解企业的流动性压力，助力企业脱离债务危机，将更多精力投入到生产经营中。再加上去年以来针对房企融资的“三箭齐发”，预计接下来行业流动性压力

将获得实质性改善，融资环境也将维持相对宽松的态势。同时，对整个房地产市场的复苏也增加了新的助力，有利于促进本轮回暖潮的延续。

(财联社)

## LPR已连续7个月 “按兵不动” 房贷后续还会降吗？

央行授权全国银行间同业拆借中心公布了新一期贷款市场报价利率(LPR)。其中，1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，与上月相比均保持不变。

这也意味着LPR自2022年8月下降之后，已经连续7个月维持不变。专家表示，短期继续引导LPR下降的空间相对有限。但通过“定向降息”，提振地产等需求，仍是政策引导方向。

在央行3月15日中期借贷便利(MLF)操作中标利率与上月持平的背景下，多位专家表示，3月LPR报价的定价基础未发生变化，本月LPR维持不变符合预期。此外，招联金融首席研究员董希淼提到，今年以来人民币贷款增长迅猛，信贷扩张过快导致银行负债压力加大、成本增加，减少加点的动力不足。

央行数据显示，2月份，人民币贷款增加1.81万亿元，同比多增5928亿元。开年以来，银行发行的同业存单量价齐升，3月1日至15日同业存单加权平均利率为2.66%，高于1月2.45%、2月2.58%的平均利率水平。“降准可释放低成本资金5000~6000亿元，推动银行负债成本下降60亿元左右，但尚不足以达到LPR报价单次5基点的调整步长。”民生银行首席经济学家温彬表示。

董希淼还分析称，本月LPR维持不变，还可能考虑到贷款利率已经处于历史低位以及内外均衡等问题。2022年以来，5年期以上LPR已下降3次，企业贷款利率处于较低水平。而在美国仍然进行加息的情况下，LPR维持不变，也有助于人民币汇率保持基本稳定。

在温彬看来，后续LPR的调降，仍有赖于MLF利率下调和银行负债端成本节约的累积效应；且央行认为当前的实际利率水平已较为合适，短期继续引导LPR下降的空间相对有限。不过，他也表示，通过差异化的“定向降息”，提振地产等需求，支持实体经济重要领域和薄弱环节，仍是政策引导方向。

“在楼市因城施策、明显分化的情况下，LPR普遍下降的效果需要重新评估。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也提到，与LPR普遍下降相比，他认为，LPR进一步差异化，因城施策，有助于更加精准地扶持楼市明显下行的城市，通过降低按揭月供，稳定房价下跌城市的需求基本面和市场预期，起到托底市场的效果。

(中国新闻网)