



## 央行再降息与房地产市场持续低迷

### 摘要

8月15日央行公开市场开展4000亿元1年期中期借贷便利(MLF)操作和20亿元7天期逆回购操作,中标利率分别报2.75%、2.00%,MLF操作和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点。我们预期本月20日公开市场报价利率(LPR)调降的概率大,1年期LPR或调降10个BP,5年期LPR调降有可能超过10个BP。

从高频的30个大中城市商品房日均销售面积来看,5月为29.6万平方米,6月为56万平方米,7月为39.5万平方米,8月1日—13日均值为36.1万平方米。6月销售面积的短期提高有个别城市集中推出项目销售的原因,还有4月、5月部分地区疫情严重交易延后积累的原因,还有年初以来多地房地产刺激政策累计的效应。7月、8月30个大中城市商品房日均销售面积出现连续回落,显示前期的房地产利好政策效应在消退,需要更多的政策才能推动房地产市场持续复苏。于是近期包括南京、廊坊等二线城市和一线周边城市也相继推出了有利于房地产销售的政策,包括放松限购限贷、降低首付比例、地方财政购房补贴等。从贷款利率的角度,本次央行调降MLF利率,带动5年LPR利率下调将进一步有利于购房成本的下降,增加居民购房的意愿,活跃房地产市场。7月份,社会消费品零售总额同比增长2.7%,不及市场预期的5.3%和6月为3.1%。7月16-24岁人口调查失业率为19.9%,比上月提高0.6个百分点,年青人结构性失业的压力较大。在7月经济复苏偏弱,特别是房地产销售低迷的情况下,央行的本次降息就是央行二季度货币政策执行报告中所讲的主动应对。

### 研究与投资咨询部

研究员:刘洋

从业资格:F3063825

投资咨询:Z0016580

联系方式:

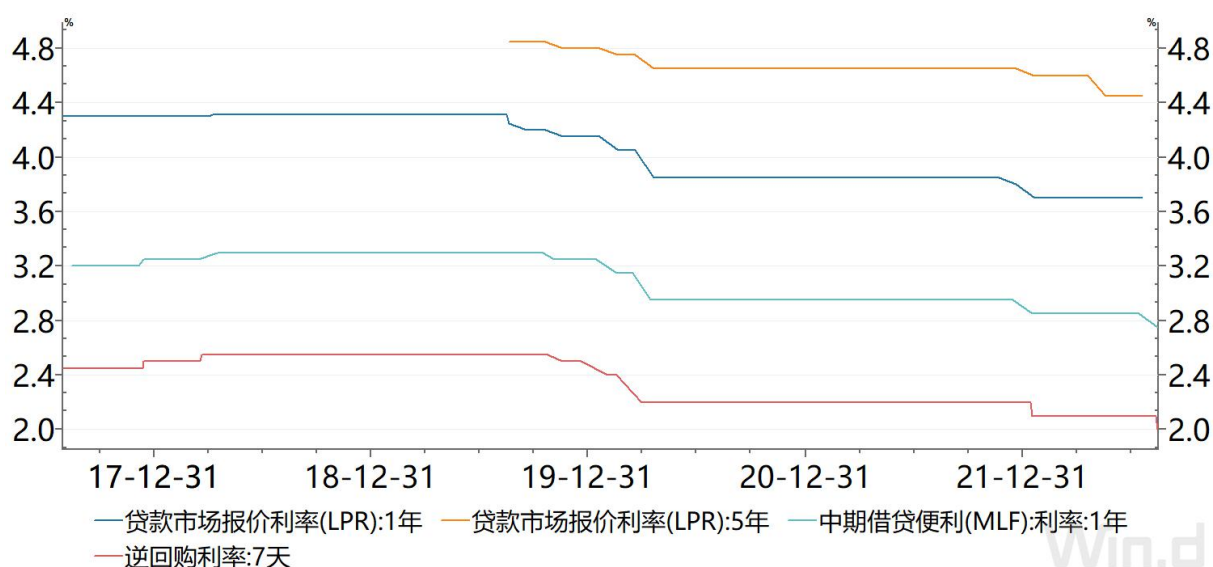
Liuyang18036@greendh.com

### 独立性声明:

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道,分析逻辑基于本人的职业理解,通过合理判断并得出结论,力求客观、公正,结论不受任何第三方的授意、影响,特此声明。

8月15日央行公开市场开展4000亿元1年期中期借贷便利（MLF）操作和20亿元7天期逆回购操作，中标利率分别报2.75%、2.00%，MLF操作和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点。我们预期本月20日公开市场报价利率（LPR）调降的概率大，1年期LPR或调降10个BP，5年期LPR调降有可能超过10个BP。今年1月17日央行同样将1年期MLF和7天期逆回购利率下调10个BP，随后1月20日1年期LPR下行10个BP至3.7%，5年期LPR下行5个BP至4.6%，5月20日5年期LPR单独下行15个BP至4.45%。5月份5年LPR调降更多的因素是降低购房利率，推动房地产销售。但是今年以来地产销售持续低迷，6月有所反弹之后，7月、8月继续低迷，所以我们预期本月5年期LPR很有可能下行10个BP以上，进一步推动房地产销售。从高频的30个大中城市商品房日均销售面积来看，5月为29.6万平米，6月为56万平米，7月为39.5万平米，8月1日—13日均值为36.1万平米。6月销售面积的短期提高有个别城市集中推出项目销售的原因，还有4月、5月部分地区疫情严重交易延后积累的原因，还有年初以来多地房地产刺激政策累计的效应。7月、8月30个大中城市商品房日均销售面积出现连续回落，显示前期的房地产利好政策效应在消退，需要更多的政策才能推动房地产市场持续复苏。于是近期包括南京、廊坊等二线城市和一线周边城市也相继推出了有利于房地产销售的政策，包括放松限购限贷、降低首付比例、地方财政购房补贴等。从贷款利率的角度，本次央行调降MLF利率，带动5年LPR利率下调将进一步有利于购房成本的下降，增加居民购房的意愿，活跃房地产市场。

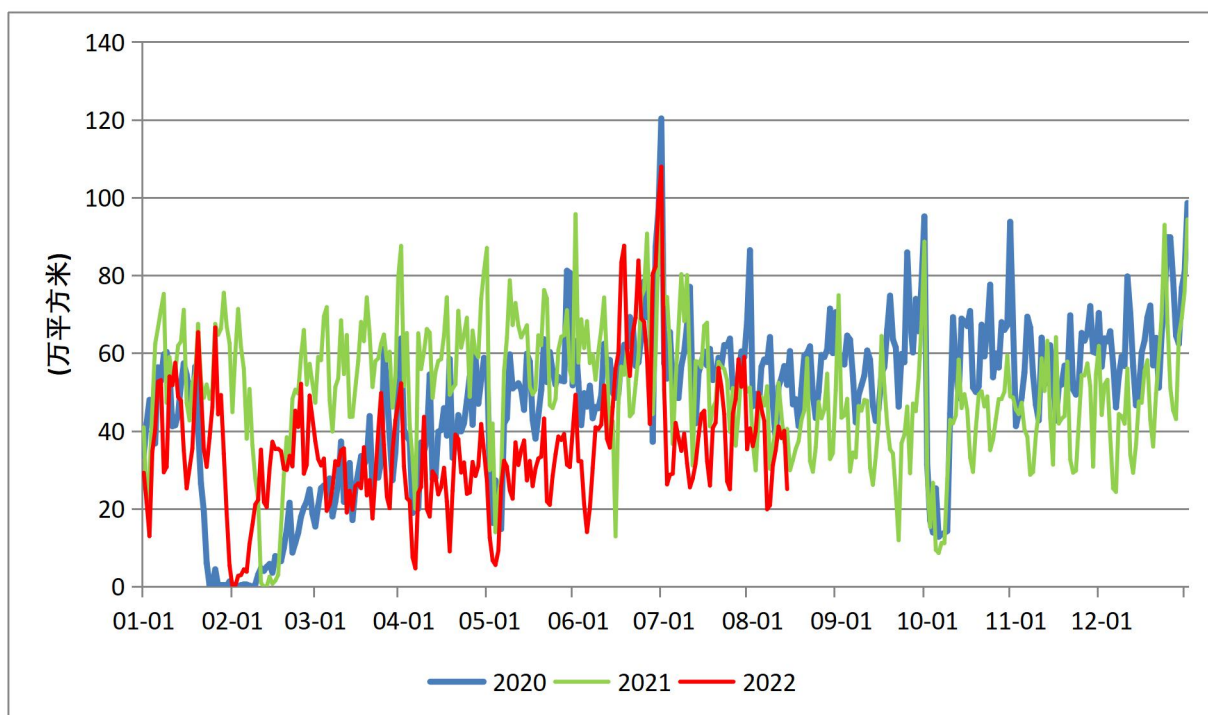
图1 央行7天逆回购利率、1年期MLF利率、1年和5年期LPR



数据来源：Wind、格林大华研究与投资咨询部

请阅读页末免责声明

图2 30大中城市:商品房成交面积



数据来源：Wind、格林大华研究与投资咨询部

我们从国家统计局刚刚公布的7月全国商品房销售面积和销售金额数据也可以看到7月较6月出现了较大下滑。7月全国商品房销售面积9255万平方米，同比下降28.9%，6月为18185万平方米，同比下降18.3%。7月全国商品房销售金额9691亿元，同比下降28.2%，6月为17736亿元，同比下降20.8%。房地产销售的低迷以及房地产商资金紧张，导致7月房地产新开工面积、竣工面积、施工面积等相关指标继续保持低迷。7月房地产新开工面积9644万平方米，低于6月的14795万平方米，7月同比下降45.4%，6月为同比下降45.1%。7月竣工面积3392万平方米，低于6月的5274万平方米，7月同比下降36%，6月为同比下降41%。1-7月份，房地产开发企业房屋施工面积同比下降3.7%，1-6月为同比下降2.8%。7月当月房地产开发投资同比下降12.3%，6月为9.4%。

房地产市场的复苏是下半年稳经济的关键因素之一。7月份，社会消费品零售总额同比增长2.7%，不及市场预期的5.3%和6月为3.1%。7月全国城镇调查失业率为5.4%，比上月下降0.1个百分点，16-24岁人口调查失业率为19.9%，比上月提高0.6个百分点，年青人结构性失业的压力较大。在经济复苏偏弱，特别是房地产销售低迷的情况下，央行的本次降息就是央行二季度货币政策执行报告中所讲的主动应对。

请阅读页末免责声明

### 重要声明

本报告中的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证报告信息已做最新变更，也不保证分析师作出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述期货品种买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资作出任何形式的担保，投资者据此投资，投资风险自我承担。我公司可能发出与本报告意见不一致的其它报告，本报告反映公司分析师本人的意见与结论，并不代表我公司的立场。未经我公司同意，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制或对本报告进行有悖原意的删节和修改。