



郑后成：下半年稳地产需要 做好四件事



文/意见领袖 郑后成（执业证书编号：S0990521090001）

8月22日，央行在下调1年期贷款市场报价利率（LPR）5个基点至3.65%的同时，下调5年期LPR报价15个基点至4.30%。自LPR报价制度改革以来，央行8次累计下调1年期LPR报价66个基点，6次累计下调5年期LPR报价55个基点。



具体看：2019年11月第1次下调5年期LPR报价5个基点，与1年期LPR报价的下调幅度相同；2020年2月、4月与2022年1月分别下调5年期LPR报价5个、10个、5个基点，下调幅度均为1年期LPR报价下调幅度的一半；2022年5月20日，央行下调5年期LPR报价15个基点，但是维持1年期LPR报价不变，主要原因是4月房地产开发投资

完成额累计同比为-2.70%，时隔 20 个月首次进入负值区间，表明房地产投资面临较大压力。

同样的逻辑，此次央行下调 5 年期 LPR 报价 15 个基点，主因是 7 月房地产开发投资完成额累计同比录得-6.40%，较前值大幅下行 1.0 个百分点，连续 4 个月位于负值区间，且持续下探，录得 1999 年 2 月有数据记录以来第三低值。除了以上这一主要原因之外，此次央行进行不对称降息的原因还有以下五点：

第一，房地产对宏观经济有较为直接且全面的拉动效应，素有“经济周期之母”之称。

第二，7 月房地产开发投资完成额累计同比-6.40%的读数，在主要经济指标中居于垫底的位置，是当前宏观经济最主要的拖累项。

第三，从预期看，7 月国房景气指数下行 0.13 个点至 95.26，创 2016 年 2 月以来新低，虽然降幅收窄，但是尚未看到触底迹象。

第四，二季度房地产贷款需求指数录得 41.50%，较前值下行 5.70 个百分点。纵向看，41.50%的读数为 2021 年一季度有数据记录以来最低值；横向看，房地产贷款需求指数分别低于制造业、基础设施、批发零售业贷款需求指数 18.20、17.0、12.30 个百分点。

值得指出的是，贷款需求指数的高低基本反映了制造业投资增速、基建投资增速、消费增速以及房地产投资增速的高低：6 月房地产投资增速

处于垫底位置，而二季度房地产贷款需求指数也处于垫底位置；6月制造业投资增速居于首位，而二季度制造业贷款需求指数也居于首位。

第五，从目前的趋势看，房地产投资增速尚未看到反转的迹象，如不加大政策调控力度，大概率还将继续是下半年宏观经济的主要拖累项。因此，必须加大5年期LPR报价的下调力度以达到“补短板”、“强弱项”的目的。

今年年内房地产投资增速难以大幅反转，应多措并举“稳地产”。

地产投资增速难以大幅反转这一判断的依据有三点。第一，7月国房景气指数下行0.13个点至95.26，创2016年2月以来新低。第二，7月商品房销售面积增速下行0.90个百分点至-23.10%，表明该指标尚未触底，而商品房销售面积增速领先房地产投资增速3-9个月。第三，7月房地产开发资金来源合计累计同比小幅下行0.10个百分点至-25.30%，预示该指标尚处于筑底阶段，而房地产开发资金来源合计累计同比领先房地产投资增速3-9个月。

云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_45567

