



央行最新发声，年内有望降准降息？

9月5日，国务院新闻办公室举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，中国人民银行副行长陆磊、国家外汇管理局副局长李红燕、中国人民银行货币政策司司长邹澜、中国人民银行信贷市场司司长彭立峰、国家外汇管理局资本项目管理司司长肖胜出席介绍情况，并答记者问，其中中国人民银行货币政策司司长邹澜在回答记者问时涉及下一步央行的货币政策取向、存量房贷利率下调等多个当前市场热点话题。

邹澜指出：

- **降准降息等政策调整还需要观察经济走势。**其中，法定存款准备金率是我们供给长期流动性的一项工具，与之相比，7天逆回购和中期借贷便利是对应中短期流动性波动的工具，今年我们又增加了国债买卖工具。综合运用这些工具，目标是保持银行体系流动性合理充裕。年初降准的政策效果还在持续显现，**目前金融机构的平均法定存款准备金率大约为7%，还有一定的空间。**
- 受银行存款向资管产品分流的速度、银行净息差收窄的幅度等因素影响，**存贷款利率进一步下行还面临一定的约束。**人民银行将密切观察政策效果，根据经济恢复情况、目标实现情况和宏观经济运行面临的具体问题，合理把握货币政策调控的力度和节奏。
- 我们会继续密切关注主要发达经济体的货币政策调整情况。同时，中国的货币政策将继续坚持以我为主，优先支持国内经济发展。一是总量上，**加大逆周期调节力度，灵活运用多种货币政策工具，保持货币信贷总量合理增长，推动社会综合融资成本稳中有降，支持巩固和增强经济回升向好态势。**二是结构上，以金融“五篇大文章”、“两重”“两新”等重点领域作为重要工作抓手，持续引导金融机构加大对重点领域、薄弱环节的信贷支持力度，更有针对性地满足合理消费融资需求。

发布会原文链接：

<http://www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/5450350/index.html>

【中指观点】

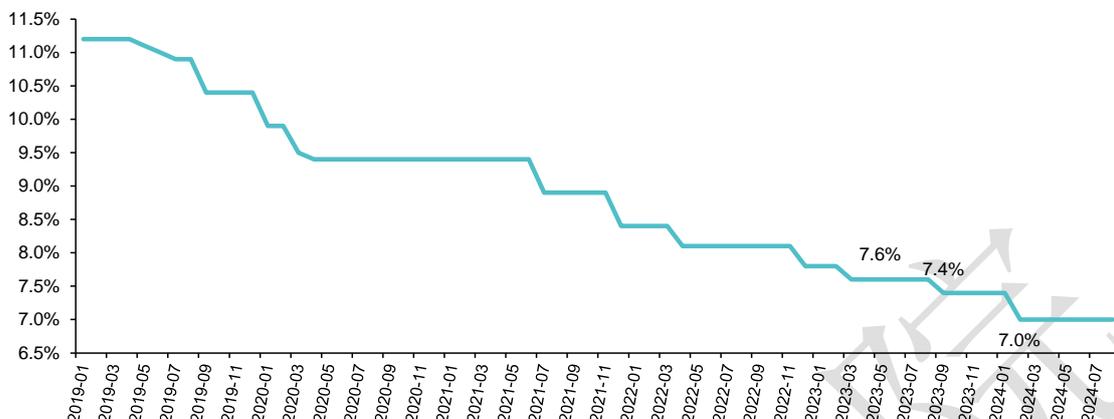
1、存款准备金有进一步下降空间，年内存在一定降准预期

2024年2月5日央行下调存款准备金率0.5个百分点，向市场提供长期流动性约1万



亿元，此次为 2024 年首次降准，降准力度较大，降幅高于 2022 年 4 月以来的单次 0.25 个百分点的降幅。

图：2019 年以来金融机构平均存款准备金率



资料来源：央行，中指研究院综合整理

本次货币政策司司长邹澜表示“目前金融机构的平均法定存款准备金率大约为 7%，还有一定的空间”，会上人民银行副行长陆磊亦指出，“人民银行将继续坚持支持性的货币政策，……我们将继续着眼于总量、利率和结构。在总量上，综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，引导银行增强贷款增长的稳定性和可持续性”，截至目前，存款准备金率已 7 个月未做调整，年内存在一定降准预期。

2、短期存量贷款利率下调面临一定约束，但未来有下调的可能

2023 年 8 月，央行、金融监管总局下发《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，明确自 2023 年 9 月 25 日起，降低存量首套房贷利率。根据央行《2023 年第四季度中国货币政策执行报告》，已有超过 23 万亿元存量房贷的利率完成下调，调整后加权平均利率为 4.27%（2023 年 12 月 5 年期以上 LPR 为 4.2%），平均降幅 73 个基点，每年减少借款人利息支出约 1700 亿元。

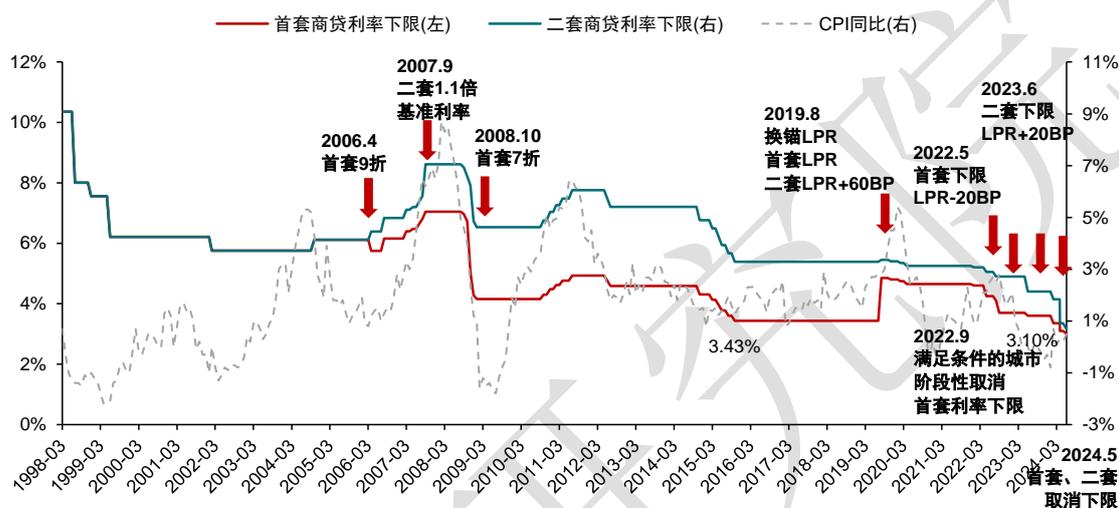
2024 年 7 月央行发布《中国区域金融运行报告（2024）》，指出存量房贷利率下调对减少提前还贷、拉动消费增长起到显著作用，“2023 年 8 月，全国个人住房贷款提前还款额达到 4324.5 亿元。8 月 31 日政策出台后，9-12 月，房贷月均提前还款金额较政策出台前（2023 年 8 月）下降 10.5%。”

根据 2024 年二季度金融机构贷款投向统计报告中数据，截至 2024 年二季度末，个人住房贷款余额 37.79 万亿元，同比下降 2.1%，自 2023 年 3 季度末以来连续 4 个季度同比为负，当前居民提前还款现象仍然存在。



受当前新发放房贷利率持续下行影响，存量房贷利率与新增房贷利率的差距进一步扩大。2024年以来，央行两次下调5年期以上LPR合计35BP至3.85%，同时取消了全国层面首套、二套房贷利率下限，目前除了北京、上海和深圳房贷利率未取消下限外，全国其他城市均取消了利率下限，多个城市新发放的首套住房贷款利率已降至3.2%左右，部分城市利率降至3%以下，房贷利率已处于历史低位，根据央行副行长陆磊所述，7月新发放个人住房贷款利率为**3.4%**，较6月末进一步下降5BP。

图：1998年以来首套、二套商贷房贷利率下限变化



注：房贷利率下限选取为当期城市最低房贷利率

资料来源：中指数据 CREIS

持续走低的商业银行净息差，也约束了银行降低存量房贷利率的意愿，根据国家金融监管总局公布数据，今年二季度商业银行净息差1.54%，已经处于历史低位。本次邹澜司长表示“受银行存款向资管产品分流的速度、银行净息差收窄的幅度等因素影响，存贷款利率进一步下行还面临一定的约束”，预计存量房贷利率存在下调预期，但政策落地或仍需一定时间。

另外，本次会上，邹澜司长进一步强调“加大逆周期调节力度”“推动社会综合融资成本稳中有降”，或意味着未来存在进一步降息可能，5年期以上LPR下调预期仍在，后续美国进入降息通道后，也有望进一步释放我国货币政策的调整空间。

3、降低居民还款压力，更多城市支持“商转公”

根据中指研究院不完全统计，今年以来太原、大连、哈尔滨、郑州等近40城陆续执行、优化“商转公”政策，当前首套5年期以上公积金贷款利率为**2.85%**，处在较低水平，通过利率较低的公积金贷款替换利率较高的存量商业贷款，可降低购房者还款压力，是优化存量贷款利率的有效方式之一。



但值得关注的是，受各地个贷率（即个人住房公积金贷款余额/公积金缴存余额）限制，部分城市“商转公”业务也受限，当个贷率较高时，已开展的“商转公”也会暂停。

整体来看，本次央行发声，一方面表明降准、降息依然有空间，年内存在一定下调预期；另一方面，存量房贷利率的下调短期仍有约束，但我们认为降低存量房贷利率或是趋势，只是政策落地还需要一定时间，当前一些存量房贷利率较高且公积金个贷率符合条件的城市，正在积极开展“商转公”业务，降低购房者还款压力，预计“商转公”政策或在更多符合条件的城市中落地。



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56318000 传真：010-56318000

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56318000 传真：010-56318000

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136789

广州 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025888

深圳 地址：广东省深圳市南山区粤海街道文心五路天威有线信息传输大厦
20层2001单元
邮编：518040
电话：0755-26920657 传真：0755-26920657

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-82775560 传真：022-82775560

杭州 地址：浙江省杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269401

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67663458 传真：023-67663458

南京 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦602
邮编：210001
电话：025-86910294 传真：025-86910294

成都 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-60118214 传真：028-60118214

武汉 地址：湖北省武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59743062 传真：027-59743062

苏州 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905720

宁波 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：0574-88286032 传真：0574-88286032

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区华澜五彩城505
邮编：230031
电话：0551-64903170 传真：0551-64903170

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946366

郑州 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040 传真：0371-60338040

西安 地址：陕西省西安市雁塔区冲惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-88216545 传真：029-88216545

济南 地址：山东省济南市市中区二环南路中海广场10层1004B
邮编：250000
电话：0531-82768328 传真：0531-82768328

青岛 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555306

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68525080