

# 存款准备金率年内首次下调

从2月24日起下调0.5个百分点,释放资金将超过4000亿元

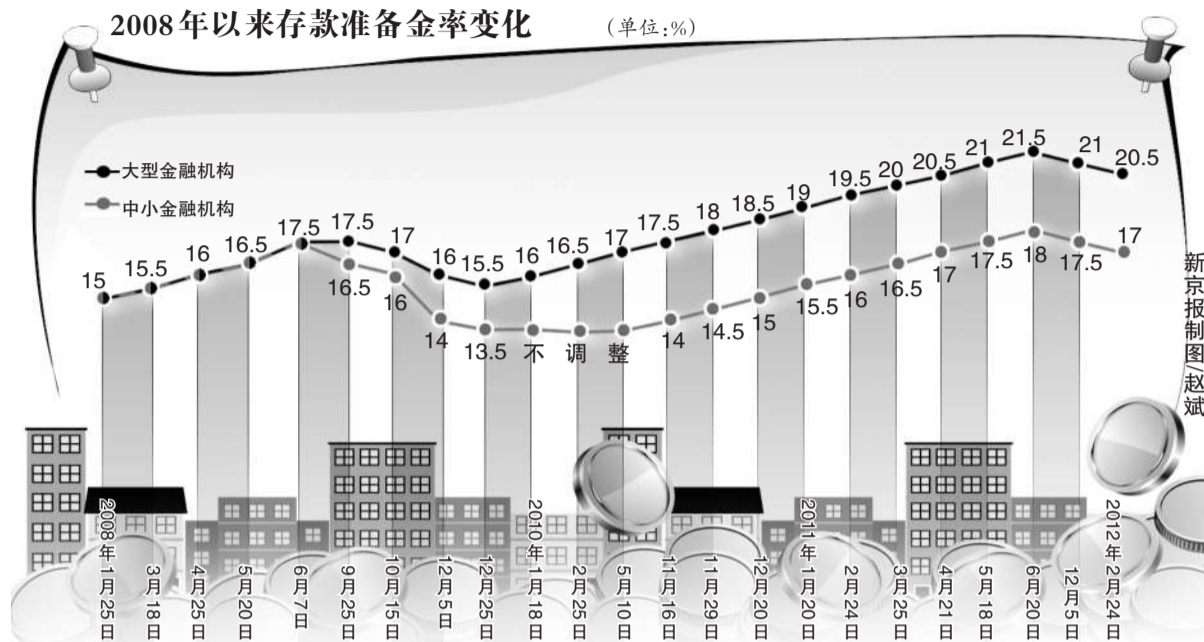
本报讯 (记者苏曼丽) 中国人民银行昨晚宣布,从2012年2月24日起,下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这是今年首次下调存款准备金率,自去年11月以来央行已两次下调了存款准备金率。如果没有差别化的操作,此次调整后,大型金融机构的存款准备金率将降至20.5%,中小金融机构的存款准备金率将降至17%。

存款准备金是指金融机构为保证客户提取存款和资金清算需要而准备的在中央银行的存款,中央银行要求的存款准备金占其存款总额的比例就是存款准备金率。20.5%存款准备金率意味着,银行在吸收100元存款之后,要上交20.5元给央行,剩下的79.5

元可用于放贷。通过下调银行的存款准备金率,央行释放流动性信号,被誉为是宏观调控三大巨斧之一。

按照央行数据,去年末,我国人民币各项存款余额为80.9万亿元,以此初步计算,此次下调存款准备金率所释放的资金4045亿元。考虑到2011年8月开始,央行调整了存款准备金率的缴存范围,保证金被纳入其中,此次下调所释放的资金将超过4045亿元。

2011年11月央行宣布下调存款准备金率时,曾被市场视为货币政策微调的信号,更早之前的存款准备金率下调还要追溯到2008年9月,当年为应对国际金融危机,在不到3个月的时间里曾4次下调存款准备金率。



## 为何此时下调存款准备金率?

### 流动性偏少稳增长是主因

此前不少投资银行预计春节前就可能下调存款准备金率,但未获得实现。

中央财经大学教授郭田勇认为,这次央行下调存款准备金率原因有两个,第一,这是央行在进行货币政策微调的措施,因为从近几个月看,宏观经济指标不乐观,很多指标比较低,这是为了保持经济增速平稳,保持经济环境稳定采取的措施。

第二,从1月份新增贷款规模低于万亿元,表明银行流动性紧张,银行资金量不足,这也是央行为了向银行注入流动性。

金融问题专家赵庆明认为,央行当前下调存款准备金率,一是一月份信贷增长远低于预期,二是外占即使转正但增加额仍可能较少,第三这也是最主要的,当前经济前景不乐观,降准是为微调,目的是稳增长。

## 是否预示货币政策全面放松?

### 存款准备金率还有下降空间

存款准备金率的下调将向市场释放超过4000亿元的资金,这是否意味着货币政策将全面走向放松?

央行货币政策委员会委员、国务院发展研究中心金融研究所所长夏斌表示,降低存款准备金率0.5%,只是根据稳健货币政策意图来确保合理的货币供应。总体判断,稳健货币政策的基本态势不应变也不会变。兴业银行首席经济

家鲁政委表示,此次下调存款准备金率打开了未来持续多次下调的通道,但下调不等于特别宽松,短期没有降息可能。郭田勇认为,目前银行流动性的补充主要是外汇占款,而外汇占款又与国际收支密切相关,从目前国际情况看,欧洲情况仍不容乐观,为了中国的国际贸易顺差有可能下降,总体增量放缓,因此未来继续降准的空间比较大,预计还有2到3个百分点。

## 对房地产市场有何影响?

### “可以避免楼市硬着陆”

目前房地产调控传来局部松动的迹象,此次释放流动性对正处于胶着状态的房地产市场有何影响? SOHO中国董事长潘石屹在微博上称:“这是好消息”,知名地产商任志强则表示“尽管迟了,但还是来了”。

北京中原地产市场研究部总监张大伟分析认为,此次下调存款准备金率释放一个信号,即央行将采取行

动,缓解当前货币市场资金偏紧的状况。而本次流动性增加,肯定会有部分资金可能进入楼市,不过因为2012年房地产整体的资金缺口比较大,房地产市场下调趋势已经确立,即使部分资金缓解房企压力,只不过是延缓降价时间。而信贷政策的微调可以避免楼市硬着陆风险。

本组稿件采写/本报记者 苏曼丽

# 北京二手房价格环比连跌5个月

今年1月份同比下跌3.1%;70个大中城市新建商品住宅环比全部停涨,50个城市同比涨幅回落

本报讯 (记者蒋彦鑫) 国家统计局昨日发布“2012年1月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”,数据显示,全国70个大中城市,房价没有一个出现上涨情况。北京方面,二手房价格从去年8月环比停涨之后,进入下跌通道,至1月份,已经连续5个月环比下跌。

## 新建商品住宅 环比全部停涨首次出现

数据显示,在新建商品住宅方面,2012年1月全国70个大中城市,价格环比下降的城市有48个,持平的城市有

市有22个,没有一个城市出现上涨。从房价价格指数公布来看,首次出现了新建商品住宅环比全部停涨的现象。

从同比看,70个大中城市中,价格下降的城市有15个,比去年12月份增加6个。北京方面,二手房价格从去年8月环比停涨之后,进入下跌通道,至1月份,已经连续5个月环比下跌。

## 二手住宅 仅有5个城市环比上涨

从二手房看,与上月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有54个,持平的城市有11个。与去年12月份相比,1月份环比价格下降的城市增

加了3个。环比上涨的仅5个城市:分别为贵阳、济宁、襄阳、韶关、遵义,均仅上涨0.1%。同比看,70个大中城市中,价格下降的城市有37个,比去年12月份增加了8个。1月份,同比涨幅回落的城市有29个,涨幅均未超过3.5%。

## 北京情况 二手房环比同比均下跌

数据显示,北京二手房价格不管是环比还是同比,都在下跌,且下跌幅度均有所加大。

在环比方面,自去年8月份出现停涨后,二手房价格

环比开始下跌,且此后每个月的下跌幅度在不断加大,到2012年1月份,其环比下跌幅度已达到0.9%。而在同比方面,2012年1月份下跌3.1%,创下最大跌幅。

北京新建住宅价格指数2010年5月时同比涨幅为22%,而到了2012年1月同比涨幅仅为0.1%。新建商品房价格指数同比涨幅也是连续下跌,下降幅度也比较大,去年年底同比涨幅为1.3%,而到了今年1月份,则同比涨幅下跌为0.1%。在环比方面,继2011年10月首次出现下跌后,环比继续下跌为0.1%。

## 北京房价调控成效明显

北京中原地产市场总监张大伟认为,北京作为限购执行最严格的城市,房价调控已经见到明显成效。限购导致的直接需求减少,限购抑制投资、投机,在北京出台的最严格限购下,5年外地户籍限购年限使得购房者回归自住,本地需求占据9成,自住首套占据9成,全市最近一年成交量中

投资及投机基本绝迹。同时,买卖双方博弈加剧,限购限贷使得购房者期待价格下调,但是投资手段匮乏、通货膨胀依然是阻碍价格下滑的关键因素。特别是城区部分二手房房主依然坚挺价格,惜售,这使得在价格依然居高不下的情况下,购房者入市谨慎。

## 今年房价或下调10%-20%

张大伟认为,2012年限购政策不会放松,一线城市楼市拐点已经明确,预期在6-12个月内房价可能还有10%-20%的下调,而且一线城市对全国的示范作用非常大,不仅在政策执行力度上,在房价下调过程中也会明显影响全国。

链家地产市场研究部冯联联认为,在楼市调控效果继续巩固的背景下,降价趋势仍会持续。1月份全国多个城市新房市场成交跌入谷底,观望情绪依旧浓重,为加速销售回款,将不断有开发商加入降价换量阵营,新房价格预期会进一步下调。

## 北京新建住宅价格同比涨幅(%)

时间	涨幅	时间	涨幅	时间	涨幅	时间	涨幅
2010.5	22	2010.11	14.3	2011.5	2.1	2011.11	1.3
2010.6	21.5	2010.12	9.9	2011.6	2.2	2011.12	1
2010.7	20.1	2011.1	6.8	2011.7	1.9	2012.1	0.1
2010.8	18.6	2011.2	6.8	2011.8	1.9		
2010.9	18.2	2011.3	4.9	2011.9	1.8		
2010.10	17.5	2011.4	2.8	2011.10	1.7		

## 北京二手房价格指数

2011年	环比	同比	2011年	环比	同比
1月	上涨0.3%	上涨2.6%	8月	停涨	上涨1.9%
2月	上涨0.4%	上涨2.9%	9月	下跌0.4%	上涨1.2%
3月	下跌0.1%	上涨1.9%	10月	下跌0.5%	上涨0.4%
4月	上涨0.1%	下跌0.7%	11月	下跌0.7%	下跌0.8%
5月	下跌0.2%	上涨0.6%	12月	下跌0.8%	下跌2%
6月	下跌0.1%	上涨1.4%	2012年	环比	同比
7月	上涨0.1%	上涨1.8%	1月	下跌0.9%	下跌3.1%