

当前中国经济问答

货币政策发力稳增长怎么看

□新华社记者 赵晓辉 吴雨 李延霞

如果说金融是实体经济的血脉,货币政策则是血脉稳定通畅的“调节器”,对宏观经济运行有深刻的影响。

今年以来,面对经济下行压力,我国加大逆周期调节力度,坚持支持性的货币政策,频频打出“组合拳”,为经济回升向好营造了良好的货币金融环境。

站在当前的节点回顾和展望,货币政策的支持性体现在哪些方面?明年的货币政策方向又会如何?

(一)

今年以来,信贷增速放缓,人民币贷款从过去两位数以上的较高增速放缓至个位数;广义货币(M2)增速有所回落,一度降至6.2%的历史新低。

这难免让人担忧:金融对经济的支持力度减弱了吗?

“质”和“量”构成了最基本的观察坐标系。在不少专家看来,目前单看金融总量增速已不能全面反映金融支持经济的力度。金融支持经济发展,既要增增量,也要看存量,既要关注量的合理增长,更要关注质的有效提升。

理解今年以来货币政策的发力点,可以从三个维度来切入分析。

——数次实施货币政策调整,金融总量平稳增长。

今年以来,中国人民银行两次下调存款准备金率共1个百分点,释放长期流动性约2万亿元,并综合运用公开市场操作、中期借贷便利等工具,开展国债买卖操作,保持流动性合理充裕。

在这些政策工具推动下,今年M2余额突破300万亿元,10月末增至309.71万亿元。

货币供应的稳定增加,意味着企业和个人能更容易地获得资金,从而促进投资和消费。目前,我国银行体系贷款余额超过200万亿元,社会融资规模余额突破400万亿元。庞大的总量规模为经济社会发展增添底气,注入活力。

——盘活存量资金,提高资金使用效率。

当前,我国金融总量已经达到一个较高水平,随着我国经济结构调整、转型升级加快推进,盘活存量资金是今年货币政策的一项重要任务。

有市场机构估算,前三季度主要金融机构贷款发放量超过110万亿元,比2023年同期多近8万亿元,比2022年同期多近20万亿元。

这超110万亿元贷款中,有新增长,也有盘活存量——银行将到期贷款收回后,可以投向其他更高效的领域。这些被盘活的存量贷款,通过“有减有增”的结构调整,能够为经济高质量发展注入新动力。

“信贷增速要像过去一样保持在10%以上是很难的。”中国人民银行行长潘功胜表示,在货币政策的传导上,要着力规范市场行为,盘活低效存量金融资源,提高资金使用效率,畅通货币政策传导。

——畅通直接融资渠道,支持经济转型发展。

信贷只是社会融资渠道之一。随着我国金融市场不断完善,直接融资的发展和融资结构的变化对货币信贷总量、金融调控产生了深层次影响。

以债券市场为例,2023年10月以来,企业和政府债券新增融资达到12.4万亿元。

当前,房地产等领域信贷需求明显放缓,而与高新技术产业等新动能更加适配的直接融资需要加快发展。

据统计,北交所上市公司中,高新技术企业占比超九成,战略性新兴产业、先进制造业企业占比近八成,国家级专精特新“小巨人”企业占比超一半。上市公司募集资金八成以上投向绿色低碳、数字经济、高端装备制造、新材料等领域。

可以说,货币信贷总量增速的变化,实际上是我国经济结构变化以及金融供给侧结构变化的客观反映。这有助于为经济社会发展提供更有力的金融支撑。

(二)

看货币政策效果,不仅要增总量,更要看结构。

结构指的是什么?简单来说,就是钱的流向。今年以来十几万亿元的新增信贷资金都去哪儿了?从结

构看,实体经济的有效需求是否得到满足?

实打实的数据里有答案。

今年前10个月,我国企(事)业单位贷款增加13.59万亿元,占全部新增贷款的八成以上,其中中长期贷款占比超七成。

这意味着,贷款资金主要流向了实体经济,特别是企业非常渴望的中长期资金。

今年8月,青岛一家创新型企业通过科技创新和技术改造再贷款项目对接机制,从当地中行获得了6500万元贷款授信,顺利上线了新的生产线。

自科技创新和技术改造再贷款设立以来,相关贷款签约和投放规模不断扩大。截至11月15日,已有1737个企业和项目与银行签订科技创新和技术改造贷款合同近4000亿元。

这是着力畅通企业融资渠道的缩影,也是结构性货币政策工具努力实现“精准滴灌”的注脚。

近年来,一系列结构性货币政策工具发挥“四两拨千斤”的作用,引导越来越多金融活水流入经济社会发展的重点领域和薄弱环节。

支农支小再贷款、抵押补充贷款、普惠小微贷款支持工具、碳减排支持工具、保障性住房再贷款……适配高质量发展要求,我国货币政策工具箱与时俱进、日益丰富,目前已有结构性货币政策工具近20项。

这些工具效果如何?

10月末,专精特新企业贷款余额4.23万亿元,同比增长13.6%;科技型中小企业贷款余额3.17万亿元,同比增长21%;普惠小微贷款余额33万亿元左右……

在机器飞转的车间,在瓜果飘香的田间,在人流如织的商圈,金融活水正在为经济社会高质量发展提供滋养和动力。

多项结构性货币政策工具围绕实体经济发力,信贷结构持续优化,助力我国经济结构转型升级,促进绿色发展、科技创新等新动能加快形成。

当前,国际环境复杂严峻,国内市场有效需求不足,金融为经济发展提供更加精准有效的支持,有着重要意义。

应该看到,提升金融服务实体经济质效,还有不少空间:如何更好满足科创企业全生命周期的资金需求,普惠金融如何实现高质量发展,农村金融需求如何充分挖掘……

中国人民银行发布的《2024年第三季度中国货币政策执行报告》指出,将持续做好金融“五篇大文章”,切实加强对重大战略、重点领域、薄弱环节的优质金融服务,提升金融服务对经济结构调整、经济动态平衡的适配性和精准性。

围绕国家经济发展目标,瞄准高质量发展方向,金融业将不断优化资金投向,为经济社会发展大局提供有力支撑。

(三)

利率是资金的价格,也是货币政策调控的核心。

今年10月,一家东部沿海的家具制造企业,从银行申请了一笔400万元的贷款,由于贷款利率下降,较去年可以每年节省利息支出2万多元。

在广州工作的王女士,眼见房贷利率逐步下降,200万元的房贷能节约利息近10万元,决定不再观望,准备买下工作后的首套房产。

今年以来,无论是企业融资,还是居民买房、消费,贷款资金成本更低了。

中国人民银行公布的数据显示,10月份新发放企业贷款加权平均利率为3.5%左右;新发放个人住房贷款利率为3.15%左右,均处于历史低位。经过数年的实践探索,我国已基本建立起市场化利率调控和传导机制。2019年贷款市场报价利率(LPR)形成机制改革完善以来,我国利率传导机制进一步打通。

今年以来,1年期LPR已累计下降35个基点,5年期以上LPR已累计下降60个基点。在此带动下,贷款利率进一步下行。

拉长时间维度,我国企业贷款加权平均利率已从2019年的“5”时代,来到2024年的“3”时代。

贷款利率处于历史低位,这意味

着什么?

作为贷款利率定价的主要参考基准,LPR的每一次调整,都直接影响企业和居民的融资成本。

以房贷为例,10月末,绝大部分存量房贷利率完成批量下调,存量房贷利率平均下降0.5个百分点左右,每年减少家庭利息支出1500亿元左右,惠及5000万户家庭。

年内三次LPR下降有利于激发信贷需求,让稳增长的政策效果逐步显现。社会融资成本的下降,有助于减轻企业和居民利息负担,激发企业投资意愿,增强居民购买力,提振经济增长动能。

今年以来,中国人民银行围绕疏通货币政策传导渠道开展了一系列工作,包括明确公开市场7天期逆回购操作利率为主要政策利率,规范手工补息等。

专家认为,一系列举措有利于完善市场化的利率形成和调控机制,不断疏通利率传导的堵点,助力市场化的利率“形得成”“调得了”,推动社会综合融资成本稳中有降,进一步提升金融支持实体经济的质效。

(四)

当前,正是谋划明年政策的关键时期,货币政策走向备受关注。

不少业内专家的观点是:未来一段时期,我国仍然将坚持支持性的货币政策立场。

这背后的逻辑是:当前经济运行仍面临困难和挑战,外部不确定性也在上升,需要货币政策持续发力,畅通实体经济血脉。

在《2024年第三季度中国货币政策执行报告》中,中国人民银行谈及下一阶段的思路时,强调了坚定坚持支持性货币政策的立场。“加大货币政策调控强度”“提高货币政策精准性”等成为金融稳增长、支持高质量发展的重要抓手。

面临内外部复杂形势,作为两大宏观调控手段之一,我国货币政策任务艰巨。

短期和长期、稳增长和防风险、内部均衡和外部均衡……实际上,平衡好多重目标一直是货币政策的重要考量。

今年9月以来,针对有效需求不足、社会预期偏弱等经济运行出现的新情况新问题,金融管理部门推出了一揽子支持经济稳定增长的政策,不仅有降准这样的总量型工具,也有降息这样的价格型工具,还推出了不少新工具。不少举措直面当前经济运行中的一些突出矛盾和挑战,比如针对房地产市场和资本市场,优化调整了多项房地产金融政策,创设了支持资本市场稳定发展的两项工具。

一揽子增量政策,多箭齐发,体现了稳经济、稳预期、惠民生的坚定决心,市场作出了积极反应。

在专家看来,这些政策并不是“急就章”,也不是进行简单的政策刺激的短期行为。在这一揽子增量方案中,不仅有短期扩需求的方案,同时还有推动改革和结构调整的方案。

例如,完善存量房贷利率动态调整机制,从制度层面推动解决新老房贷利率拉大问题;又如,支持资本市场稳定发展的两项工具,稳住预期和信心,促进直接融资平稳发展。

一系列金融改革发力向前,我国货币政策力图塑造有自身特色的传导机制,对经济不同周期均能有效发挥作用。

立足当下和未来,如何让货币政策更好促进稳增长?中国人民银行已经释放出鲜明信号:

——目标体系方面,将把促进物价合理回升作为重要考量,更加注重发挥利率等价格型调控工具的作用;

——执行机制方面,将持续丰富货币政策工具箱,发挥好结构性货币政策工具作用,在公开市场操作中逐步增加国债买卖;

——传导机制方面,要不断提高货币政策的透明度,提升金融机构的自主理性定价能力,增强与财政、产业、监管等政策取向的一致性,进一步提升货币政策的传导效率。

可以预见,未来的货币政策将继续加大逆周期调控力度,不断提升支持实体经济的精准性、有效性,为经济稳定增长、结构优化调整创造良好的货币金融环境。

(新华社北京12月7日电)



房地产市场走势怎么看

□新华社记者 齐中熙 王伏玲

住房问题,既是民生问题也是发展问题。当前的房地产市场走势备受各方关注。

9月26日召开的中共中央政治局会议强调,“要促进房地产市场止跌回稳”“要回应群众关切,调整住房限购政策,降低存量房贷利率,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地产发展新模式”。

从中央到地方,一揽子政策密集推出,释放出稳定房地产市场的强烈信号。在各方努力下,市场预期和发展信心提振效果如何?市场出现了哪些变化?

(一)

9月26日中共中央政治局会议后,多部门打出促进房地产市场平稳健康发展政策“组合拳”,概括起来,就是“四个取消”“四个降低”和“两个增加”。各地特别是一线城市纷纷调整优化房地产市场相关政策,力促市场回暖。

不同举措,从不同角度,直击当下房地产市场“痛点”“堵点”:

地方因城施策取消或调减限制性措施,释放购房需求;优化税收政策,降低购房交易成本;调整土地政策,控新增、盘存量,进一步发挥土地储备“蓄水池”功能;……

这一套政策组合拳效果怎样?我们观察几个关键指标。

看销售面积——国家统计局最新数据显示,从监测的40个重点城市的销售情况看,前期回调幅度较大的二线城市边际改善比较明显,10月份当月销售面积实现正增长,销售降幅明显收窄。

1至10月,全国新建商品房销售面积同比下降15.8%,降幅比1至9月收窄1.3个百分点;新建商品房销售额同比下降20.9%,降幅比1至9月收窄1.8个百分点。

住房城乡建设部网签数据显示,10月份,全国新建商品房交易网签量同比增长0.9%,连续15个月下降后首次实现增长;新建商品房和二手房成交总量同比增长3.9%,连续8个月下降后首次实现增长。

看先导指标——观察房地产市场活跃度,除了销售量,还有两个先导指标:一手房的到访量,二手房的带看量。

购房属于大宗消费,从有购房意愿,到去实地精挑细选找到满意的好房子,再到讨价还价等环节,普遍需要较长过程。

记者近日走访北京、上海、南昌等多地房地产中介机构了解到,不论在工作日还是周末,都有不少客户来签约洽谈,签约室里常常坐满讨价还价的买卖双方。一手房的到访量、二手房的带看量也有明显增长。这些现象的背后,是有更多居民已经在购房的进程中,至少有购房意愿或需求,表明市场活跃度出现一定程度边际改善,这对于房地产市场止跌回稳是积极信号。

看市场预期——信心重于黄金。随着销售面积回升、先导指标提升,消费者对房地产后市的信心也得到增强,市场预期出现好转。

根据PMI调查,10月份房地产业商务活动指数比上月回升2.5个百分点,市场预期指数回升1.8个百分点。这表明在一系列政策推动下,房地产市场景气度开始改善。

记者走访北上广深一线城市和武汉、苏州、杭州等二线城市发现,市场交易活跃度有所提升,新客户从看房到最终购买的决策速度在加快,老客户减少了犹豫,甚至出现购买紧迫感。

以上多维度指标显示,房地产市场正在出现一些回暖迹象。

10月份房地产市场出现的止跌回稳积极势头,特别是商品房交易市场自2007年以来首次出现“银十”超“金九”的现象。

“总的来看,一揽子促进房地产市场止跌回稳的措施显效,10月份房地产市场出现积极变化。随着各项政策效能进一步释放,推动房地产市场止跌回稳的动能将增强。”

“中国的房地产在系列政策作用下,经过三年的调整,市场已经开始筑底。”

国家统计局、住房城乡建设部分别作出如上判断。

(二)

一方面要看到,一揽子政策开始落地显效;另一方面也要看到,房地产市场筑底是一个过程,需要长短结合、标本兼治。

首先,要“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”。这是去年7月24日中共中央政治局会议作出的重大判断。

供求关系是影响市场价格的关键因素,这是经济学的基本原理之一。

过去20多年,我国房地产市场总体呈现上升态势,对保障和改善民生、支撑我国经济社会发展发挥了重要作用。同时,房地产市场快速扩张,也出现了一些资金过度向房地产集中,部分房企“高负债、高杠杆、高周转”等问题。

从过去供不应求形成的市场火爆、甚至价格扭曲,

到近些年主要矛盾从总量短缺转为总量基本平衡、结构性供给不足,房地产市场的底层逻辑发生变化。因此,要促进房地产市场进一步止跌回稳,对商品房建设要“严控增量、优化存量、提高质量”。

从存量上看,我国新建商品房供应规模大,存量消化是重要调整方向。

政策层面已经明确,商品房库存较多的城市,政府可按需定购,支持收购存量商品房用作保障性住房。目前,各地加速推进收购存量商品房用作保障性住房,专项债支持回收闲置存量土地、新增土地储备也在加快落地。

从增量和质量上看,人们对住房的需求已经从“有没有”向“好不好”转变,满足这部分市场需求是调整增量和提高质量的重要方向。

其次,要修复信用链条,重建市场信心,促进金融和房地产良性循环。打好保交房攻坚战是其中的重中之重。

一段时间以来,在房地产市场调整过程中,由于资金问题、债务问题,部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。

针对这一“痛点”,保交房工作稳步推进,城市房地产融资协调机制适时推出——将合规房地产项目纳入“白名单”,应进尽进、应贷尽贷,满足项目合理融资需求,成为实现金融和房地产良性循环、改善市场预期的重要举措和有力保障。

目前,全国297个地级及以上城市均已建立房地产项目融资协调机制。截至10月31日,“白名单”项目贷款审批通过金额超3万亿元。年底前,随着“白名单”扩围有序推进,这一规模还将增加到4万亿元。

信贷规模的增加,预示着房地产项目融资更快更便利,保交房的继续推进更有保障。截至11月13日,保交房攻坚战推进有力,全国已交付285万套。

此外,还要释放市场潜在需求,从供需两端着手进一步激活房地产市场。

立足当前房地产市场的主要矛盾,在供给结构方面,保障性住房供给相对不足,大城市房价高,新市民、青年人住房负担较重。住房需求方面,改善性住房需求持续升级,居民对提升居住品质的愿望更为强烈。

因此,通过“四个取消”“四个降低”降低购房成本,加大保障房建设以及城中村改造等,将为房地产市场注入新的需求。

从房地产市场的中长期趋势来看,满足刚性和改善性住房需求仍有发展空间。我国仍处于城镇化发展中后期,持续推进以人为本的新型城镇化,将释放房地产市场更大需求潜力。

(三)

传统的房地产发展模式难以为继,未来的房地产将向何处发展?

房地产发展,民生是最落脚点。从“有没有”转向“好不好”,提升居民居住品质和幸福感是未来房地产发展的方向。通过科技赋能、创新引领,无论是新房子还是老房子,都要变成好房子。

加快构建房地产发展新模式,是房地产平稳健康发展的治本之策。更好满足刚性和改善性住房需求,完善房地产开发、交易和使用制度,建立“人、房、地、钱”要素联动新机制等,是加快构建房地产发展新模式的重要内容。

我国房地产市场已走过20多年高速扩张阶段,过去的发展模式已不适应高质量发展的新要求,构建房地产发展新模式是大势所趋。

打造安全、舒适、绿色、智慧的好房子,成为满足人民美好生活需要的重要途径,也是促进房地产业高质量发展的应有之义。

从支撑城市扩张转向参与城市更新,从增量拉动转为增量存量联动……房地产发展要围绕老百姓在新发展阶段多样化住房需求,从户外环境、适老化、绿色低碳等方面着力,推动住房建设品质全面提升。

当前,城中村改造的政策支持范围从最初只有35个大城市扩大到全部地级及以上城市。已有1632个城中村改造项目在各大城市落地。1至10月,全国已建设筹集保障性住房和城中村改造安置房317万套(间);到今年底,可帮助超过1000万困难群众改善住房条件。

积极实施城市更新行动,是转变城市发展方式、实现高质量发展的重要举措。

系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,是房地产业未来发展的重心。2023年,全国已实施城市更新项目超过6.6万个,累计完成投资2.6万亿元,城市更新行动实施带来的综合性成效正在逐步显现。2024年,全国计划新开工改造城镇老旧小区5.4万个,前10个月已开工5.3万个。

协同联动,防止大起大落,才能实现房地产市场平稳、健康、高质量发展。

房地产行业正处于新旧模式转型的关键期。按照中央统一部署,各地各部门正同心协力,打好土地、财税、金融等政策组合拳,让这些政策的效果充分显现。

房地产高质量发展,将为中国经济高质量发展积蓄更多新动能,为建设适应人民群众新期待的“好房子”提供更有有力支撑。(据新华社北京12月8日电)