

## 近期多部门相继释放积极信号

# 房地产市场平稳发展有基础

去年下半年以来,受多重因素影响,房地产市场出现下行态势。今年以来,各方共同努力持续稳地价、稳房价、稳预期,楼市呈现企稳复苏态势,目前市场分化趋势明显。

近日,国务院金融委召开专题会议提出,关于房地产企业,要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案,提出向新发展模式转型的配套措施。随后,中国人民银行、中国证监会、中国银保监会、国家外汇管理局等部门也相继释放积极信号。专家认为,国务院金融委和相关部门的表态及即将出台的相关举措,对于稳定房地产市场预期,推动市场平稳健康发展都将起到重要支撑作用。

### 不对称复苏格局显现

近日,国家统计局发布2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。据国家统计局城市司首席统计师绳国庆介绍,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨,二三线城市环比持平或下降;一二线城市商品住宅销售价格同比涨幅回落或持平,三线城市同比下降。

国务院发展研究中心市场经济研究所副研究员王瑞民认为,2月份70个大中城市房价数据表明市场总体有回暖迹象。一线城市房地产市场是全国市场风向标,一线城市回暖,有望逐步带动二三线城市房地产市场企稳。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,2月份市场价格呈现不对称复苏的格局。一线城市价格修复超过二三线城市,北京、上海二手房价格指数环比涨幅均扩大,广州止跌转涨,深圳跌幅缩小;二三线城市二手房价格仍环比下跌。70城新房价格平均环比跌幅较1月份略有扩大,主要受二三线城市楼市复苏力度不足影响。

### 合理需求仍待释放

中国人民银行日前公布的2月份金融数据统计报告显示,住户部门中长期贷款同比减少459亿元。业内人士普遍认为,这反映出居民购房消费意愿不高。同时也表明,促进房地产市场的平稳健康发展,仍需进一步释放合理住房需求。

今年以来,不少城市从满足购房者合理住房需求出发,根据实际情况出台或调整具体调控措施。包括放宽限购、取消“认房又认贷”、降低首付比例、提高公积金贷款额度、给予购房补贴、为人才购房提供支持等。

王瑞民认为,当前房地产市场风险尚未完全出清,部分企业纾困仍在进行中,行业仍在深度调整期,市场信心修复尚需时日。在一些城市房价上涨预期转弱的情形下,投机性购房的“假性”需求迅速退出,刚需群体转向“观望”,销售量收缩。需要政策暖风帮助修复市场信心,避免出现房地产市场硬着陆风险。

许小乐认为,一线城市住房需求相对充足,在信贷支持下,市场预期修复较快;而二三线城市购房需求相对不足,同时多数三线城市库存压力较大,市场预期修复较慢。虽然今年以来降首付、降低落户门槛、发放购房补贴等政策主要集中在二三线城市,但政策产生效果尚需一定时间,且应进一步有效激发住房需求释放。此外,需求端信心尚未完全恢复。3月份以来部分城市疫情反复,也给市场带来不确定性。

国家统计局新闻发言人付凌晖表示,房地产市场运行出现了积极变化,下行态势得到了减缓。从房地产生产指数来看,前两个月房地产生产指数同比下降,但降幅在收窄。《政府工作报告》提出,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,“我们相信房地产市场平稳发展

还是有基础、有条件的”。

### 政策暖风助市场预期稳定

近日,多个部门对房地产市场运行作出表态。央行表示,“防范化解房地产市场风险”;银保监会表示,“积极推动房地产行业转变发展方式,鼓励机构稳妥有序开展并购贷款,重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目”;证监会表示,“积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险”;国家外汇管理局表示,“配合有关部门促进房地产市场健康发展”。

招联金融首席研究员董希淼认为,未来应进一步调整优化房地产金融政策,满足房地产企业正常融资需求和合理住房消费需求。目前,在流动性较为充裕、资金成本下降等情况下,应支持地方政府和金融机构对房地产金融政策特别是住房信贷政策进行调整。

更重要的是,要进一步探索房地产新的发展模式,坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设。金融机构应以此为契机,加快优化房地产金融业务结构,研发创新面向住房租赁市场的产品和服务,加大对住房租赁市场的支持和服务力度。

许小乐认为,房企风险的化解,需要政府、房企、金融机构协同,使资金、资源在行业内重新配置,也应创造让部分房企有序退出或转型的条件。

日前,财政部负责人在回答媒体关于房地产税改革试点有关问题时表示,“房地产税改革试点依照全国人大常委会的授权进行,一些城市开展了调查摸底和初步研究,但综合考虑各方面的情况,今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件”。

业内人士认为,市场调整阶段房地产税试点扩大的方案和节点广受关注,财政部此番表态对于平稳市场预期有十分积极的作用。

据经济日报

## 新加坡学者: 中国经济具备多方面优势

新加坡华侨银行大中华地区研究主管谢栋铭日前在接受新华社记者采访时表示,中国经济具备政策空间大等多方面的优势。

谢栋铭表示,中国目前拥有较大政策空间,能应对供给冲击等多重压力。近期全球出现能源及大宗商品价格大幅上涨的情况,对此,中国政府采取多元化手段调控。这是中国经济在执行力度方面的优势,可以减弱供给侧受到的冲击及其对经济的负面影响。

此外,谢栋铭指出,由于近期多重因素推高能源价格和全球通胀,对新能源的长期需求会越来越高。新能源有望在中国经济中扮演越来越重要的角色,相关行业的高质量发展会继续保持下去。中国在一些相关领域已走在世界前列,相信这也会给中国经济带来竞争优势。

据新华社

## 日本媒体: 美联储加息冲击新兴市场

日本媒体《日本经济新闻》网站日前发表题为《美国开始金融收缩,世界面临考验》的文章。文章称,美联储决定启动加息。美国一直以来通过大规模金融宽松政策应对新冠疫情危机,但受预料之外的供应限制影响,有必要转而调整政策应对高通胀。

2020年,世界经济面临新冠疫情的冲击。美联储实行零利率和量化宽松政策来应对危机,以前所未有的速度购买了大量美国国债等,在两年内将所持资产从4万亿美元翻了一番,达到9万亿美元。

美联储启动加息,意味着宽松资金的回撤。美国道琼斯工业平均指数在过去两年中上涨了五成多。由于新冠疫情导致供应紧张,出现半导体短缺等问题,美国通胀率升至近8%,为40年来的最高水平。

转向应对通胀的美联储预计2022年将加息七次(包括这次在内),还将着手量化紧缩以减少其资产,最早或于5月确定计划。美国高盛公司估计,美联储的资产在未来三年内将下降约三成至6万亿美元。

问题是全球经济能否承受美联储的货币紧缩政策。美联储打算在2023年将政策利率提高到略低于3%的水平,负债过多的国家和公司的利息负担将加重。低信用公司发行的低评级债券收益率比美国国债高出4个百分点,在短短两个月内扩大了1个百分点以上。新兴国家的资本外流在所难免。由于外汇储备急剧下降,斯里兰卡货币7日出现高达10%的大幅贬值。尼日利亚最近暂缓出口商的外币纳税,允许以本国货币奈拉支付。美元短缺问题蔓延。

据新华社

## 伊朗拟提高原油 和凝析油产量及出口量

伊朗石油部长奥吉当地时间19日说,伊朗拟按照年度预算将原油和凝析油出口量提升至最高每日140万桶,同时拟提高原油和凝析油产能。

他告诉伊朗国家电视台,伊朗议会决定将最高日出口量从120万桶增加至140万桶,伊朗石油部“将尽其所能实现这一预算中设定的水平”。

路透社报道,由于遭到美国制裁,伊朗方面没有公布其具体原油销售量。

奥吉还告诉国家电视台,伊朗石油部拟将原油和凝析油的产能从每日370万至400万桶增加至每日570万桶,但他没有披露实现这一目标的时间表。

受乌克兰局势影响,国际油价大幅上扬,一度突破每桶130美元。石油输出国组织(欧佩克)与非欧佩克产油国2日以视频方式举行部长级会议,决定今年4月维持原定增产计划,不额外增产。部分市场人士原本预期主要产油国会进一步扩大增产规模,以抑制油价过快上涨。

伊朗石油储量位居世界前列,是欧佩克主要成员之一。

据新华社



工人在贵州省龙里县高新技术产业园的一家汽车装备制造企业生产汽缸盖。据悉,该企业产品出口意大利、韩国等10多个国家和地区,可提供160多个就业岗位,工人月平均工资超过5000元。近年来,贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县大力实施“工业强县”战略,通过优化营商环境、招商引资、项目建设、人才引进等举措,着力打造颇具竞争力的重点工业园区,带动地方经济快速发展和农村劳动力就业,助推乡村振兴。

新华社发