权威部门话开局，关于房地产，央行这么说！

3 月 3 日，国新办举行“权威部门话开局”系列主题新闻发布会，央行行长易纲，央行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜和央行副行长刘国强介绍“坚定信心、守正创新，服务实体经济高质量发展”有关情况。其中，关于货币政策方向及房地产市场相关问答如下：**【完整版链接】**

【问题】2023 年全力拼经济，请问中国人民银行在支持经济高质量发展方面，会实施怎样相应的货币政策？

易纲：下一步的思路是，一方面，**货币信贷的总量要适度，节奏要平稳**，要巩固实际贷款利率下降的成果。另一方面，还要适度发挥结构性货币政策的作用，继续对普惠小微、绿色金融、科技创新等领域保持有力的支持力度。

【问题】在美联储持续加息的情形下，央行今年继续降息的空间是不是会进一步受到挤压？这种情况下，我们是不是会加大包括结构性货币政策工具的使用？最近国内的消费需求在加速复苏，这种背景下，央行是不是对通胀的上升有所担忧？

刘国强：第一，关于降息相关的问题。……精准有力实施好稳健的货币政策，是货币政策总的取向，但是具体的政策工具怎么使用，要综合考虑，相机抉择。**一是坚持以我为主，把国内的目标放在首位**。从目前来看，国内的经济好转是肯定的，但是也存在一些不确定性因素，所以下一步我们将**加强调研**，根据经济发展情况的变化和需要，统筹增长和物价，**适时适度**调整货币政策工具。**二是统筹短期和长期，强化跨周期调控和逆周期调节**，坚持正常的货币政策，保持正利率和向上的收益率曲线，**不大水漫灌、不大收大放。**三是统筹国际与国内，既立足国内，调控有度，又密切关注国际动态，加强预期管理，**兼顾好内部均衡和外部均衡**。

第二，关于结构性货币政策。……下一步，我们将持续对结构性货币政策工具进行评估，做好分类管理，**做到有进有退**，对一些需要长期支持的重点领域和薄弱环节，结构性货币政策会给予较长期的、持续的支持，比如普惠金融领域，对一些阶段性特征比较明显的工具，要及时退出，**当然退出的时候也要注重“缓退坡”，不要急转弯**。另外还有一些工具，也可以考虑和其他政策工具进行衔接。

第三，关于通胀。……我们非常重视物价问题，我们判断，2023 年我国通胀水平总体保持温和是主基调，从短期看，通胀压力总体是可控的，……。从更长的时间看，外部环境还有很多难以预料的事情，需求还在逐步恢复，虽然通胀的概率不大，但是不等于没有，我们要树立底线思维，对通胀保持警惕。

下一步，人民银行将坚持稳中求进的工作总基调，**精准有力实施好稳健的货币政策**，支持经济运行在合理区间，保持物价水平基本稳定。

【问题】中国经济开年的走势现在看起来还是比较好的，央行是否仍需考虑降准或降息来刺激经济增长呢？

易纲：会不会降准降息。我们认为，目前我们货币政策的一些主要变量的水平是比较合适的，实际利率的水平也是比较合适的。至于降准，2018 年以来我们 14 次降准，这 14 次降准大概是把平均的法定存款准备金率从近 15%降到了不到 8%，降了 7 个多百分点的法定准备金率。过去五年，通过 14 次降准，不到 8%的法定存款准备金率，不像过去那么高了，但是用降准的办法来提供长期的流动性，支持实体经济，综合考虑还是一种比较有效的方式，使整个流动性在合理充裕的水平上。

【中指观点】

精准有力实施好稳健的货币政策，仍然是目前货币政策总的取向，短期仍坚持“以我为主”，根据经济实际运行情况适时适度调整货币政策工具。1 月，M2 增速达到 12.6%，为近几年的最高水平，本次发布会强调“不大水漫灌、不大收大放”，结构性货币政策要做到有进有退，但也强调在退出时要注重“缓退坡”，不要急转弯，对于稳定当前市场预期或将产生积极影响。

对于降息降准，易纲行长明确表示当前“实际利率的水平是比较合适的”，对于房贷利率，1 月央行、银保监会已经建立首套房贷利率动态调整机制，对于房价持续 3 个月下跌的城市，允许下调首套房贷利率下限，房贷利率已经定向下调，短期来看降息空间较小，降准或仍存在一定预期。

【问题】去年底，央行、银保监会发布了 16 条金融举措，促进房地产市场健康平稳发展，请问目前的落实情况如何？

潘功胜：中央高度关注房地产市场的健康发展，十九大以来，党中央关于房地产调控的方针政策是非常清晰和明确的，就是坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。在党中央、国务院的领导下，各部门各地方认真落实房地产长效机制，房地产行业快速扩张、价格过快上涨、房地产市场泡沫化的势头得到了遏制。……

从需求端看，因城施策实施好差别化的住房信贷政策，持续引导实际利率和首付比例下行，更好支持刚性和改善性住房需求。到去年 12 月，新发放的个人住房贷款平均利率较上年末下降了大约 140 个基点。除了个别的热点城市以外，绝大多数城市的首付比例政策下限已经达到全国底线。

从供给端看，我们推动 16 条金融支持房地产市场平稳健康发展政策措施的落实，全面落实改善优质房企资产负债表计划，弱化金融机构的过度避险情绪，引导金融机构提供正常的融资，将房地产企业纳入民营企业债券融资支持工具（我们称“第二支箭”）的支持范围，保持了房地产市场融资的平稳有序。同时我们推出了 3500 亿保交楼专项借款，设立了 2000 亿保交楼贷款支持计划、1000 亿租赁住房贷款支持计划；指导金融机构推动行业重组并购，加快风险的市场化出清。

随着疫情形势的好转和疫情防控政策的调整，前期出台政策的作用空间和作用效果大大改善。近一段时期，市场信心加快恢复，房地产市场交易活跃性有所上升，房地产行业尤其是优质房地产企业的融

资环境明显改善。我这里有不少数字，去年 9-12 月份，房地产开发贷款新增 2300 亿，同比多增 4200 亿。四季度，房地产企业境内发债 1200 亿，同比增长 22%。今年 1 月，房地产开发贷款新增超过 3700 亿，同比多增 2200 亿；境内房地产债券发行 400 亿，同比增长了 23%。

我国城镇化仍然处于发展阶段，居民家庭改善性住房需求潜力较大，租购并举的发展模式也有很大发展空间。下一步，我们将认真贯彻落实党的二十大和中央经济工作会议部署，**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，认真总结和吸取中国房地产市场发展过程中的经验和教训，会同相关金融部门抓好已出台各项政策落实落地，支持刚性和改善性住房需求，支持新市民住房需求，支持租购并举的住房市场发展，完善房地产金融基础性制度和宏观审慎管理制度，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。**

【中指观点】

对过往政策的态度：从“各部门各地方认真落实房地产长效机制，房地产行业快速扩张、价格过快上涨、房地产市场泡沫化的势头得到了遏制”可以看出，过去房地产调控政策起到了积极效果，也反映出监管部门对长效机制的建立和完善给予了高度认可。

去年底以来地产政策逻辑及效果分析：需求端政策手段包括降低房贷利率、降低首付比例，目前绝大多数城市的首付比例政策下限已经达到全国底线；供给端落实“金融 16 条”、“三支箭”、“保交楼”资金。从效果来看，随着去年底防疫政策的优化，政策效果将逐步显现，疫后市场信心正在加快恢复，根据中指监测数据，春节后，重点城市新房、二手房市场活跃度回升，部分城市二手房市场情绪改善明显，今年第 9 周（2 月 20 日-26 日），重点 10 城二手房周度成交量已达 2021 年以来周度最高水平，同比增长近 90%。

未来政策方向：发布会上，潘功胜副行长强调坚持“房住不炒”定位，同时指出认真总结和吸取经验教训，“会同相关金融部门抓好已出台各项政策落实落地”，由此可见，未来央行支持房地产的政策将更加侧重前期政策的落实和跟进，包括“金融 16 条”、首套住房贷款利率政策动态调整机制、改善优质房企资产负债表计划行动方案等，稳主体、保交楼、居民住房信贷、租赁四大方向的政策将进一步落实，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

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：010-56319100　传真：010-56319191

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：010-56319100　传真：010-56319191

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：021-80136696

广州 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场606
邮编：510308
电话：020-85025888　传真：020-85025999

深圳 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A
邮编：518040
电话：0755-86607799　传真：0755-86607966

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：022-89268088　传真：022-89268998

杭州 地址：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：0571-56269001

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层
邮编：400020
电话：023-88952599　传真：023-88952138

南京 地址：秦淮区太平南路211号九龙锦创大厦9楼
邮编：210001
电话：025-86910294　传真：025-86910200

成都 地址：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：028-86053000

武汉 地址：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：027-59600145

苏州 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1601-2室
邮编：215021
电话：0512-67905729　苏州物业电话：0512-67067796

宁波 地址：宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座907
邮编：315100
电话：0574-88286032　传真：010-56319191

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩国际505
邮编：230031
电话：0551-64903170　传真：010-56319191

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：0731-89946299

南昌 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央A座16层
邮编：330038
电话：0791-88611602　传真：0791-88611391

郑州 地址：郑州市郑东新区绿地新都会8号楼10层1002
邮编：450000
电话：0371-86560158　传真：010-56319191

沈阳 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室
邮编：110000
电话：024-22559187　传真：024-22559187

西安 地址：西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-87237088　传真：029-87237100

济南 地址：济南市市中区中海广场1107
邮编：250000
电话：0531-82768328　传真：010-56319191

青岛 地址：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：0532-58555302

昆明 地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室
邮编：650000
电话：0871-63803327　传真：023-88952138

南宁 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号楼3527
邮编：530000
电话：0771-2099961　传真：023-88952138

太原 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：030012
电话：0351-5289965　传真：010-56319191

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C
邮编：570125
电话：0898-68525080　传真：0898-68570510

佛山 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：528000
电话：0757-82263001　传真：020-85025999

东莞 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室
邮编：523076
电话：0769-89924301　传真：010-56319191

珠海 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477　传真：010-56319191