

房地产市场有哪些新变化？ 降息后是否还降准？ 央行发布会给出了答案

“近期，房地产销售、购地、融资等行为已逐步回归常态”“当前金融机构平均存款准备金率水平都不高，下一步进一步调整的空间变小了，但仍然还有一定的空间”“中国是大国，持续的单边升值或持续的单边贬值，在大国很难出现，在中国更不可能出现”……

1月18日，国务院新闻办公室举行2021年金融统计数据新闻发布会，央行副行长刘国强、货币政策司司长孙国峰、金融市场司司长邹澜、调查统计司司长阮健弘等，就降息、降准、房地产市场变化、人民币汇率走势、数字人民币等热点问题，进行了逐一解读。

降准仍有一定空间

2022年开年第一个月，央行在超额续作中期借贷便利(MLF)的同时，直接带来了MLF和公开市场操作中标利率均下降10个基点的好消息。“央行降息”这一话题也登上多个平台的热搜榜，引起广泛关注和讨论。

市场一片热议之时，央行也就降息一事做出进一步解释说明。1月18日，在发布会上，孙国峰指出，央行在1月17日开展的7000亿元1年期MLF和1000亿元7天期逆回购操作，增加流动性供给，提前对冲1月税期高峰、政府债券加快发行、春节前现金投放等短期因素的影响，保持流动性合理充裕。

孙国峰指出，上述操作有利于提振市场信心，通过LPR传导降低企业贷款利率，促进债券利率下行，推动企业综合融资成本稳中有降，有助于激发市场主体融资需求，增强信贷总量增长稳定性，支持国债和地方政府债发行，稳定经济大盘，保持内部均衡和外部均衡的平衡。

记者了解到，2021年央行在7月与12月实现了两次全面降准，共计释放长期资金2.2万亿元。2021年12月，央行还下调了1年期贷款市场报价利率(LPR)。在确定降息后，有分析认为本月LPR大概率同步下调，且不排除后续仍有降准的可能性。

对于降息后LPR走势和降准可能性，刘国强指出，1月20日，商业银行将综合资金成本给出最优的LPR报价。“在2021年2次降准后，当前金融机构平均存款准备金率是8.4%，这一水平并不高，下一步进一步调整的空间变小了，但从另外一个角度看，空间变小了，但仍然还有一定的空间，可以根据经济金融运行情况以及宏观调控的需要使用。”

苏宁金融研究院宏观经济研究中心副主任陶金认为，降息的必要性在于支持实体经济。未来小幅降息，或能够释放更强烈的宽松政策信号，进一步刺激实体经济融资意愿。

人民币汇率不会有持续性单边行情

央行在降准一个月后，同时下调了MLF和逆回购利率，市场上也有观点认为反映了货币政策的宽松信号。而近期主要发达经济体货币政策开始调整，市场对美联储加息和缩表也有较强预期。

对此，孙国峰指出，我国的宏观经济体量大、韧性强，没有搞大水漫灌，而是搞好跨周期设计，保持流动性合理充裕，金融支持实体经济力度稳固，金融体系自主性和稳定性增强，人民币汇率预期平稳，这些都有助于缓和和应对外部风险，发达经济体政策调整对我国影响有限。

根据中国货币网，1月18日人民币对美元中间价报6.3521，较上一个交易日调升78个基点。2021

年人民币汇率升值态势明显，一度迈进6.34关口。

在谈及是否担心中美货币政策背离带来人民币贬值这一问题时，孙国峰指出，人民币汇率走势受市场供求、国际市场走势等诸多因素影响，市场供求对人民币汇率形成发挥决定性作用，人民币汇率的变化主要由市场决定，既可能升值，也有可能贬值，弹性增强，双向波动。

“这是人民币汇率发挥宏观经济和国际收支自动稳定器功能的体现，也有利于促进内部均衡和外部均衡的平衡。随着国际金融市场形势变化，跨境资金流动可能出现一定的波动，我国作为超大型经济体，国内经济稳健发展，为保持内外均衡提供了

良好基础。”孙国峰解释道。

刘国强更是直言，人民币汇率总体还是合理均衡、双向波动。中国是大国，持续的单边升值或持续的单边贬值，在大国很难出现，在中国更不可能出现。

在光大银行金融市场部宏观研究员周茂华看来，与2021年美元泛滥、我国外贸顺差持续超预期表现不同，今年人民币面临的宏观环境变化，人民币汇率不可避免随之改变。人民币汇率有望保持在与基本面相匹配的合理区间运行，双向波动常态化，不会出现大幅升值，但人民币不会出现大幅趋势贬值情况，主要是国内外一系列因素继续对人民币汇率构成有力支撑。

房地产市场回归常态

另一方面，在关于降准、降息的各类消息中，对于股市、楼市等领域的影响也一直是市场讨论的焦点。自2020年以来，房地产金融的监管红线不断收紧，各地的调控政策也接连出台。随着部分房企债务风险暴露，也引发了市场的担忧。

本次发布会上，邹澜明确表示，在各方共同努力下，近期房地产销售、购地、融资等行为已逐步回归常态，市场预期稳步改善。

“去年下半年，恒大等个别房地产企业风险显性化，受此影响，房地产各类主体避险情绪上升，金融机构也出现了短期的应激反应。”邹澜介绍称，针对这一情况，监管部门协力做好出险企业风险化解工作，同时指导银行业金融机构准确把握和执行房地产金融审慎管理制度，指

导金融机构以市场化方式支持风险化解和行业出清。

从数据上看，2021年末，全国房地产贷款余额52.2万亿元，同比增长7.9%，增速比9月末提高了0.3个百分点，其中四季度房地产贷款新增7734亿元，同比多增2020亿元，较三季度多增1578亿元。

事实上，2021年，央行数次在工作会议中提及“两个维护”，即维护房地产市场平稳健康发展，维护住房消费者的合法权益。会上，在谈及购房、房贷等方面的有利政策时，邹澜表示，房地产最核心的特征之一是区域性，在房地产长效机制管理框架下，更多的是落实城市政府属地责任，结合当地市场形势，因城施策实施房地产调控。

邹澜强调，央行将坚持房子是

用来住的、不是用来炒的定位，按照探索新发展模式的要求，全面落实房地产长效机制，保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

“房地产市场近期回归常态，是央行的官方认定。”陶金告诉北京商报记者，房地产市场在信贷和交投等方面的表现有所改善，一是调控政策放宽，房企融资环境边际改善；二是监管针对性地做出了应对；三是房企自身投资开发活动在年末出现季节性反弹。回归常态后的房地产市场景气度预计能够在政策加持下进一步改善，后续的交投活动还将回暖。

坚持稳字当头

回望2021年，央行在保持货币信贷总量合理充裕的基础上，在优化信贷结构、降低融资成本方面动作频频，包括用好再贷款和两项直达工具、优化存款利率监管、推出碳减排支持工具和2000亿元支持煤炭清洁高效利用专项再贷款、降准等多项操作。

“上半年我们没闲着，下半年也很忙，但是忙中也不乱，我们每个月都有一些动作，这些动作的目的也都很清楚，尤其是下半年，都是围绕着稳增长，同时兼顾优化结构。”刘国强在总结2021年工作时如是说道。

对于2022年的工作部署，刘国强表示，2022年央行将坚持稳字当头、稳中求进，稳健的货币政策灵活适度，加大跨周期调节力度，发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能，引导金融机构加大对实体经济特别是小微企业、科技创新、绿色发展的支持力度，稳定宏观经济大盘，为推动经济高质量发展营造适宜的货币金融环境。

具体来看，央行将重点围绕以下几方面开展工作：一是保持货币信贷总量稳定增长。综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性，引导金融机构有力扩大信贷投放，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配。

二是保持信贷结构稳步优化。结构性货币政策工具要积极做好“加法”，落实好支持小微企业的市场化政策工具，用好碳减排支持工具和支持煤炭清洁高效利用专项再贷款，引导金融机构增加对信贷增长缓慢地区的信贷投放，优化结构。精准发力加大对重点领域和薄弱环节的信贷支持力度。

三是保持企业综合融资成本稳中有降。健全市场化利率形成和传导机制，发挥贷款市场报价利率改革效能，稳定银行负债成本，促进企业综合融资成本稳中有降，推动金融系统向实体经济让利。

四是保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定。让市场供求在汇率形成中发挥决定性作用，发挥汇率调节宏观经济和国际收支自动稳定器功能。影响汇率的因素较多，汇率测不准是必然，双向波动是常态，企业和金融机构要树立“风险中性”理念，金融机构要积极为中小微企业提供汇率风险管理服务，降低中小微企业汇率避险成本。

(北京商报)