

房企融资端频传政策利好 “第二支箭”增信首批民营房企债券发行

■本报记者 杜雨萌

11月22日召开的国务院常务会议提出，“落实因城施策支持刚性和改善性住房需求政策，指导地方加强政策宣传解读。推进保交楼专项借款尽快全面覆盖项目，激励商业银行新发放保交楼贷款，加快项目建设和交付。努力改善房地产行业资产负债状况，促进房地产市场健康发展。”

本周以来，房企融资端迎来政策利好。前有11月23日央行、银保监会正式对外发布促进房地产市场平稳健康发展的16条举措，后有“第二支箭”延期并扩容政策实施后，首批增信民营房企债券于11月24日发行。受多重利好消息影响，A股房地产服务、房地产开发等概念板块再现亮眼表现。截至11月24日收盘，前述两大概念板块当日分别上涨2.02%、2.04%。

对此，多位接受《证券日报》记者采访的业内人士认为，这有利于助力房地产行业走出困境，加速实现筑底回升。

金融支持多箭齐放 “保交楼”成首要任务

“银行保函可置换预售监管

资金”、“第二支箭”扩容后的首批民营房企债券发行，以及近期多个部门就房地产市场的频繁发声和相关金融支持政策的落地，背后似乎都指向了一个关键词——“保交楼”。

中国银行研究院研究员叶银丹在接受《证券日报》记者采访时表示，当前推动房企“保交楼”是打破楼市悲观预期的必要之举、关键之举。而为了实现“保交楼”，首先需为房企提供一定的资金支持，助其防范化解流动性风险。

自11月8日交易商协会发文称“支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资”后，最近一段时间，交易商协会已受理了多家房企的储架式注册发行。其中，已完成龙湖集团200亿元储架式项目注册。与之同步推进的，还有中债信用增进公司受理企业增信业务意向。截至目前，中债信用增进公司已通过公开业务邮箱收到近百家居民营房企增信业务意向，正在按照相关机制积极推进业务开展。

据记者获取的最新消息显示，继前一日中债信用增进公司出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营房企发债信用增进函后，11月24日，美的置业、金辉集团分别在银行间市场公告发行

15亿元、12亿元中期票据，且均由中债信用增进公司在民企业债券融资支持工具（“第二支箭”）政策框架下提供全额担保增信。这也是“第二支箭”延期并扩容政策实施后，首批增信民营房企债券发行，标志着“第二支箭”政策效能释放更进一步。

此外，为响应相关政策，本周多家银行陆续对外发布信息称，为房企提供意向性授信额度。如《证券日报》记者从碧桂园获悉，11月24日，碧桂园已与邮储银行签约建立长期战略合作关系。据知情人士透露，目前已有三家国有大行给予碧桂园的总授信额度将超千亿元。同日，工商银行也与12家全国性房企以总对总方式签订战略合作协议，提供意向性融资总额达6550亿元。

监管部门和金融机构对房企的融资支持不止于此。近日举行的2022金融街论坛年会上，人民银行行长易纲称，针对前期一些房企风险暴露导致逾期交房，目前已出台2000亿元“保交楼”专项借款，支持已售住房的建设交付，并研究设立鼓励商业银行支持“保交楼”结构性政策工具。中国证监会主席易会满也表示，当前，要密切关注房地产行业面临的困难挑战，支持

实施改善优质房企资产负债表计划，继续支持房地产企业合理融资需求，支持涉房企业开展并购重组及配套融资，支持有一定比例涉房业务的企业开展股权融资。

“保交楼”是目前稳定房地产市场的首要任务。”58安居客房产研究院分院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示，因此，近期一系列房地产金融政策“组合拳”都对“保交楼”问题高度重视，这也是推动房地产行业信心恢复的重要举措。随着后续房企合理融资需求得到进一步满足，“保交楼”的效果将持续显现。

各类政策协同发力 “供给端”数据或迎好转

中指研究院数据显示，11月份以来，杭州、西安等29城合计36套出售楼支持政策，内容涵盖优化限购政策、降低首付比例、提高公积金贷款额度、发放购房补贴等。

另据贝壳研究院发布的重点城市主流房贷利率数据，11月份其监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.09%，较上月下降3个基点，二套房贷利率为4.91%，与上月基本持平。截至目前，至少有18城主流首套房贷利率降至“3”

字头。其中包括6个二线城市，12个三四线城市。仅从首套房贷利率看，在上述103城中仅10个城市高于4.1%。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静在接受《证券日报》记者采访时表示，近期，从中央到地方均密集出台楼市利好政策。一方面表现为针对购房者需求端降成本、降门槛等措施的持续推进；另一方面，则集中体现为对房企供给端融资压力的缓解。不过，从此前国家统计局发布的10月份房地产数据来看，政策传导仍需时间。

“对于11月份、12月份的房地产市场来说，稳楼市政策的提振作用或更多体现在资金来源、开工等方面，即加快推动现有项目施工交付，从而带动房屋新开工面积、房屋竣工面积数据好转，以化解房地产市场风险。”叶银丹指出，由于目前销售回款仍是房企资金来源中占比最大的部分，因此，房企资金流能否出现趋势性好转、楼市能否出现明显好转，关键还要看房地产销售数据回暖情况。结合房地产行业“资金-开工-销售-回款”这一传导链条来看，预计房地产市场在明年二季度有望企稳回暖。

保持流动性合理充裕 专家预计降准或短期内落地

■本报记者 刘琪

降准预期再度升温。日前召开的国务院常务会议（以下简称“国常会”）提出，“引导银行对普惠小微存量贷款适度让利，继续做好交通物流金融服务，加大对民营企业发债的支持力度，适时适度运用降准等货币政策工具，保持流动性合理充裕”。

从以往经验来看，国常会“预告”降准后，一般在短期内落地。以最近一次为例，4月13日召开的国常会提出“适时运用降准等货币政策工具”后，央行在4月15日就宣布于4月25日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点。

“此次国常会提及降准，释放了宏观政策向稳增长方向加力的信号，有助于提振市场信心，对冲疫情对经济运行的扰动，助力今年底明年年初稳增长保就业。”东方财富首席宏观分析师王青对《证券日报》记者表示，当前国内物价稳定，加之监管层汇市调控工具丰富，人民币有能力保持较强韧性，这意味着国内货币政策有条件“以我为主”。同时，预计在未来一至两周内，央行将正式宣布降准落地。

此外，在近期债市波动加大的情况下，国常会此时释放降准信号也有利于稳定债券市场预期。

中信证券首席经济学家明明表示，11月中旬，受多重因素影响，债市宽幅调整，11月14日10

年期国债利率单日上行幅度达到10个基点，为年内最高。利率债市场的大幅调整使得债基、理财产品净值宽幅波动，悲观预期冲击引发理财产品“赎回潮”。

“流动性相对趋紧是本轮债市调整的主要原因之一，为此央行在上周多次放量逆回购，以对冲资金收紧压力，单日投放量最高达到1720亿元。在此背景下，资金利率出现了企稳回落的迹象。”明明认为，当下债市调整尚未完全结束，国常会选择此时释放降准信号，也是为了稳定债券市场预期，防止形成“悲观预期——赎回理财——市场走弱——预期更加悲观”的恶性循环。

对于可能到来的降准的幅度，民生银行首席经济学家温彬在接受《证券日报》记者采访时表示，或与4月份相同，为0.25个百分点。当前，降息在一定程度上受到美国货币政策掣肘，降准成为了更可行的政策工具。近年来，降准已变成常规操作，其主要目的是保持流动性合理充裕，兼具逆周期调节功能：一是配合财政政策，助力专项债等加快发行；二是降低银行资金成本，引导LPR（贷款市场报价利率）下行；三是推动银行增加资金投放，加快信用扩张。

王青则预计，本次降准将是一次全面降准，幅度或为0.5个百分点，释放长期资金约1.2万亿左右，其中一部分降准资金可能会被用来置换到期MLF，以优化银行流动

近年来，降准已成常规操作，其主要目的是保持

流动性合理充裕，兼具逆周期调节功能：

一是配合财政政策，助力专项债等加快发行

二是降低银行资金成本，引导LPR下行



性结构。考虑到国常会明确本次降准的主要目的是“保持流动性合理充裕”，实施定向降准的可能性不大。

若此次降准在短期内落地，王青认为，5年期以上LPR在12月份下调的概率大幅上升。除了流动性投放效应外，降准还有降低银

行资金成本的作用。叠加9月份以来商业银行启动新一轮存款利率下调，由此判断12月份5年期以上LPR下调概率很大。

扩大消费政策密集出台 新能源汽车成促消费重要抓手

■本报记者 包兴安

为促进消费潜力释放，一系列扩大消费政策举措密集出台，其中扩大新能源汽车消费成抓手之一。接受《证券日报》记者采访的专家表示，随着各项促消费政策实施，消费将保持加快恢复态势。

11月22日召开的国务院常务会议表示，稳定和扩大消费。实施好生活服务业纾困政策。支持平台经济持续健康发展，保障电商、快递网络畅通。此前一天，工业和信息化部、国家发展改革委、国务院国资委联合印发《关于巩固回升向好趋势加力振作工业经济的通知》提出，深挖市场潜力扩大消费需求。进一步扩大汽车消费，落实好2.0升及以下排量乘用车阶段性

减征购置税、新能源汽车免征购置税延续等优惠政策，启动公共领域车辆全面电动化城市试点。

中国财政学会绩效管理专委会副主任委员张依群对《证券日报》记者表示，今年以来，消费整体上在好转，但仍面临一些不利因素。当前，要紧紧抓住消费旺季，以搞活汽车流通和支持新能源汽车发展作为切入点挖掘消费潜力，并通过减税降费、补助等助企纾困政策，向市场主体注入能量，促进消费回暖。

与此同时，近日，多地纷纷出台促消费政策。例如，11月17日，福建省福州市发布《福州市克服疫情影响决胜年末收官战行动方案》，其中提出开展促消费稳市场专项行动。重点支持汽车、家装、

智能家居等方面可选消费。11月22日，贵州省发展改革委等六部门联合印发的《贵州省促进绿色消费实施方案》提出了30条措施。其中提出，加强新能源汽车使用保障，推广新能源汽车充电桩、充电桩等基础设施覆盖。

记者了解到，一些地方专门出台了扩大汽车消费政策。11月15日，天津市商务局等21部门发布的《关于天津市搞活汽车流通扩大汽车消费若干措施的通知》推出14项具体举措，进一步促进汽车消费提质扩容；11月17日，四川省商务厅等20部门发布通知，提出搞活汽车流通扩大汽车消费15条措施。其中包括扩大新能源汽车消费，促进新能源汽车跨区域自由流通。

在巨丰投顾投资顾问总监郭

一鸣看来，汽车行业是稳增长、促消费的重要领域。今年以来，汽车消费保持较快增长，这与新能源汽车免征购置税等一系列政策有很大关系。受各种因素影响，消费需求仍待持续恢复，扩大汽车消费有助于进一步带动消费加快恢复。

张依群表示，通过一系列政策改善消费环境，加快新能源汽车充电桩、充电桩建设，可带动产业消费、居民消费和社会消费，以期达到投资、消费同频共振的效果。

谈及如何更好地扩大消费，东方财富研究发展部高级分析师冯琳琳表示，接下来仍需适度扩大消费券、消费补贴发放范围和力度，填补居民购买力缺口，在刺激消费需求方面继续发力。

张依群建议，后续税费优惠政策可从短期性、阶段性向长期性、稳定性方向发展，进一步增强市场主体信心，保证消费供给；同时，要有效调整消费结构，鼓励绿色消费，促进消费升级，拓宽消费增长空间；此外，还需调整收入分配结构，增强社会基本保障能力，培养新型消费主体，让消费有保障、可持续。

在巨丰投顾高级投资顾问谢后勤看来，政策可在收入端发力，开展助企纾困帮扶活动，千方百计保障市场主体平稳运转，积极稳定和促进就业，让百姓的钱袋子“鼓起来”。同时，通过构建完善“互联网+”消费生态，促进线上线下消费增长提速，为消费持续恢复注入新活力。

美联储年内6次加息背后 2023年美股能否见底？

■本报记者 楚丽君

今年以来，美国股市在高通胀、多次加息和美国经济衰退预期等多重因素影响之下出现下跌。后续美联储加息步伐以及美国经济和美股走势，成为投资者关注的热点话题。

美股三大指数 年内跌幅均超5%

北京时间11月24日凌晨3点，美联储公布了11月份货币政策会议纪要，此次会议纪要偏鸽派，大多数美联储官员支持放慢加息步伐。受消息面影响，市场情绪得到提振，当地时间11月23日，美股三大指数集体收涨，道琼斯指数涨0.28%，标普500指数涨0.59%，纳斯达克指数涨0.99%。

对此，排网网财富管理研究部副总监刘有华在接受《证券日报》记者采访时表示，从11月份的货币政策会议纪要来看，放缓加息步伐成主流意见，货币政策会议纪要整体释放的信号偏鸽派，意味着美国激进加息时代大概率已经过去，这提振了市场情绪，从而带动美股上涨。但另一方面，加息步伐放缓也是美国经济大概率陷入衰退的信号，在美国经济恶化程度没有得到明显改善之前，美股不具备持续走强的基础，整体上会维持震荡向下的态势。

美联储今年3月份开启加息周期，已经累计加息6次，最近4次更是每次加息75个基点，年内累计加息375个基点。在此背景下，受多重因素影响，美股今年以来整体表现较差。同花顺数据显示，1月1日至11月23日，道琼斯指数期间累计下跌5.90%，标普500指数期间累计下跌15.50%，纳斯达克指数期间累计下跌27.87%，而去年同期，上述三大指数均取得了较大涨幅，分别上涨17.01%、24.88%、22.40%。

对此，中航基金首席经济学家邓海清对《证券日报》记者表示，2020年以后，面对疫情冲击，欧美各国纷纷实行财政赤字货币化政策，大开货币闸门。美联储的量化宽松政策配合政府直接向居民派发现金，充裕的流动性导致资本市场估值泡沫，美国股市出现“水牛”。今年以来，美联储持续加息，一方面从市场上回收了流动性，另一方面货币环境收紧也不利于经济增长，双重作用下，美国股市大幅下跌。

美国经济衰退迹象增多 风险正逐渐加大

目前，美国经济衰退风险与通胀问题备受市场关注。美联储官员一致认为，美国经济在明年陷入衰退的可能性几乎与基准预期的可能性一样高。

最新披露的经济数据也显示出美国经济走弱、劳动力市场降温。美国劳工部11月10日公布的数据显示，美国10月份季调后消费者物价指数(CPI)同比上涨7.7%，这离美联储2%的通胀目标相去甚远。当地时间11月23日，据美国劳工部数据，截至11月19日的一周，初请失业金人数为24万人，高于市场预期的22.5万人，为8月份以来新高。此外，标普全球公布的最新数据报告显示，11月份美国制造业和服务业采购经理指数(PMI)继续下行，两项指标均低于荣枯线。

川财证券首席经济学家、研究所所长陈雳在接受《证券日报》记者采访时表示，考虑到当前美国经济仍然受多方面因素扰动，叠加通胀值始终维持在历史高位和美元流动性收紧对消费端造成压制，将加大未来经济复苏的不确定性。美国经济陷入实质性衰退的风险正逐渐加大。

邓海清认为，美国经济衰退迹象增多，无论是最新的PMI数据还是房地产市场数据都指向美国经济动能下降。未来随着欧美货币政策收紧，美国经济将进一步走向衰退。

萨摩耶云科技集团首席经济学家郑磊在接受《证券日报》记者采访时表示，美国持续加息的思路是通过紧缩货币政策来抑制消费超过供给造成的通胀，这势必会导致美国经济陷入衰退，既降低通胀又维持经济良好增长的“软着陆”是不现实的。如果美国坚持压制通胀，2023年美国经济增长将明显减速，陷入衰退。

2023年美联储加息节奏或放缓 美股大概率迎动荡一年

未来，美联储的加息节奏将如何？邓海清表示，美国10月份通胀数据低于预期，叠加美国经济数据继续呈现衰退迹象，市场对美联储未来加息幅度的预期下降。随着美国通胀回落，经济衰退风险上升，2023年美联储加息节奏可能放缓或停止，美国市场利率水平将维持稳定并趋于下降。

陈雳则表示，从最新公布的数据来看，美国CPI同比增速已经连续第四个月下滑，通胀值有所回落，但核心通胀韧性仍存，离美联储2%的政策目标仍有较大距离。预计在美国核心通胀压力得到有效缓解之前，美联储将维持紧缩的立场，货币政策转向的可能性较小。

德邦证券在2023年美联储货币政策展望报告中表示，预测2023年美联储货币政策或将经历紧缩缩码期(2022年12月份至2023年3月份)，紧缩维持期(2023年5月份至2023年11月份)，宽松启动期(2023年11月份以后)三个阶段。

对于美股未来走势，邓海清表示，“市场对美国通胀、加息、衰退预期的频繁波动会放大股市波动。明年美股大概率仍将是动荡的一年。”

陈雳表示，美股市场流动性压力仍存，再加上经济下行、通胀维持高位、疫情等因素持续扰动，未来美股仍面临较多不确定性，市场还未企稳。郑磊认为，决定美股明年走势的主要是经济基本面和企业经营业绩。通常美股会先于美国经济见底反弹，提前时间约为半年，如果2024年美国能够见底，美股可能会在2023年下半年见底回升。