

房地产供求关系发生重大变化 政策调整优化恰逢其时

■本报记者 杜雨萌

7月24日,中共中央政治局召开会议,分析研究当前经济形势,部署下半年经济工作。从房地产市场来看,“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”“适时调整优化房地产政策”等提法,引起了各方高度关注。

多位接受《证券日报》记者采访的业内专家认为,这是对房地产市场的一次新定调,同时也对外释放了后续楼市调控政策仍存边际优化空间。值得关注的是,“房住不炒”仍是底线。

受此鼓舞,昨日A股市场地产板块及相关产业链可谓集体沸腾。截至7月25日收盘,同花顺房地产服务、房地产开发、物业管理概念等板块的涨幅依次为6.22%、5.1%、4.33%。其中,多只概念股强势涨停。除此之外,包括厨卫电器、租售同权、恒大概念、装配式建筑等地产相关产业链概念板块亦涨幅喜人。

房地产市场供求关系发生重大变化

会议指出,要切实防范化解重点领域风险,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

在广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,从此次会议传递出的信号来看,首先,防风险依旧是今

年房地产工作的主基调,尤其是防范供给端冲击和需求端转弱导致的行业失速等一系列风险。其次,基于房地产市场供求关系的改变,后续房地产调控政策体系和基调或面临调整优化。最后,基于第二季度以来商品房市场下滑明显、企稳态势仍需巩固的情况,预计下半年会在热点城市继续进行政策调整,但此类需求端的政策仅限于维持房地产市场稳定的需要,而非刺激楼市。

值得关注的是,此次会议在房地产领域首次明确“房地产市场供求关系发生重大变化”,并首次提出要适时调整优化房地产政策。

中金公司研究部认为,这种变化主要是指,经历了过去20余年的高速增长,我国房地产市场已经整体上度过了供不应求、长期过热的阶段,城镇居民住房质、量已经得到了明显提升;在这一新形势下,一部分新房需求已经达峰或进入下行周期,同时存量及增量住房供给较为充分的城市,有必要在“因城施策”框架下优化房地产政策,以支持合理的“刚性和改善性”购房需求释放。

“从当前市场阶段特征来看,一是过去二十多年我国人均住房面积明显提升,当前人均接近1.1套住房,居民基本住房需求已得到满足。二是居民杠杆率已较高,未来进一步加杠杆空间有限。”中指研究院市场研究总监陈文静在接受《证券日报》记者采访时表示,这些数据都表明居民基本住房需求已得到满足。

从供给端来看,李宇嘉补充称,当前开发商大规模储备地块的时代结束,预示着房地产市场可能永久告别了大范围过热的走势。因此,楼市调控政策也要

改变,即从防过热转到防过冷,从“有没有”转向“好不好”来满足居民需求,政策要从需求端刺激转向供给侧改革。

楼市调控政策优化空间进一步打开

在房地产市场供求关系发生重大变化的共识基础上,未来,楼市调控政策的优化空间被进一步打开。

中国社会科学院经济研究所副研究员林盼在接受《证券日报》记者采访时表示,未来的楼市调控思路应该是从防止过热转为防止过冷。要在“房住不炒”的前提下,健康发展房地产行业,推动建立房地产业新发展模式。

林盼认为,后续房地产市场的调控政策优化调整,将主要瞄向一二线城市。尤其是在库存较高的一、二线城市郊区,按照“一区一策”的原则,优化住房信贷政策,引导金融机构下调住房贷款利率,降低住房商业贷款首付比例等。此外,结合生育政策,对二孩以上家庭的限购套数、首付比例、房贷利率等给予一定支持。

结合当前政策现状,中金公司研究部预计后续对于“卖一买一”“卖旧买新”家庭的政策支持空间较大。除了从稳需求角度出发外,供给端、投资端的稳定亦是未来政策延伸的触角。

比如,中金公司研究部认为,促供给方面,“金融16条”部分政策延期,对头部民企的再融资或仍将加大支持;稳投资方面,城中村改造加快推进或将温和提振投资,但与之前棚改、旧改不同的是,节奏将稳妥,突出公益属性,避免大拆大建,同时加快保障性租赁住房建设,“盘活改造各类闲置房产”可能成为来源之一。总的来说,在需求下行趋势下,地产政策或托而不举,避免强刺激

推升房地产泡沫。

城中村改造 成重要发力点

此次会议不仅强调要“更好满足居民刚性和改善性住房需求”,还提出要加大保障性住房建设和供给,积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设,盘活改造各类闲置房产。

7月21日,国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳妥推进城中村改造的指导意见》,指出在超大特大城市积极稳妥实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然对《证券日报》记者表示,很多城中村位于城市核心地段,因此常常被作为出租房,与住房租赁行业有天然的相关性。但大部分城中村通常居住品质不高、配套设施不完善、物业管理难度大,且存在一定程度的安全问题,因此被视为城市内部的低效资产。如果能够通过对专业化租赁住房企业进行统一的标准化改造与管理,则可以将这些区域从城市的痛点变为亮点,城中村就有可能变成城市发展的新动力。既扩大了租赁住房的有效供应,使现有的住户生活得更好,也可以吸引更多的新租户进驻,从而使这些区域焕发出新生机。

“应该说,城中村改造是实现低效存量资产盘活,加大保障性租赁住房供给的有效方式。”在赵然看来,城中村改造是一个复杂的过程,涉及到大规模的投资,复杂的工程操作和众多的利益相关者,包括政府、居民、开发企业、运营企业、金融机构等。因此,在城中村改造的全生命周期过程中,金融创新工具或将成为推动城中村改造进程的催化剂,比如可以使用绿色债券等金融工具来筹集资金。

国家发改委再次召开民企座谈会 倾听制造业企业意见建议

■本报记者 杜雨萌

7月25日,国家发展改革委发布消息称,按照与民营企业沟通交流机制安排,近期国家发展改革委负责同志通过召开民营企业座谈会或赴民营企业实地考察等方式,广泛听取民营企业家的真实想法,认真研究企业提出的困难问题和意见建议。

国家发展改革委党组成员、副主任从亮主持召开制造业民营企业座谈会,与恒瑞医药、新和成集团、蔚来汽车、安踏集团、TCL集团、敬业集团等6家制造业领域的民营企业进行了深入讨论交流,认真听取民营企业对当前经济形势的真实感受和意见建议。国家发展改革委党组成员、副主任赵辰昕实地调研达实智能、华为松山湖产业基地、白云电器等绿色低碳领域的民营企业,了解相关企业在推广数字化节能降碳技术和服务、推动能源数字化转型、传统制造业绿色发展等面临的问题和挑战,并听取意见建议。

《证券日报》记者梳理发现,这已是7月份以来,国家发展改革委召开的第四场民营企业座谈会。此前三次民企座谈会召开时间分别为7月3日、7月10日、7月17日。从参会的民企数量看,至少有20家,涉及设备制造、钢铁冶炼、纺织服装、食品加工、新能源、邮政快递、互联网信息、餐饮等多个行业,兼顾了大、中、小型不同规模,覆盖了东、中、西部不同地区。

国家发展改革委国民经济综合司副司长李慧在近日召开的例行新闻发布会上表示,“座谈会上,民营企业家们结合企业发展实际,分析了国内外环境变化对企业发展的机遇和挑战,介绍了生产经营过程中遇到的一些困难问题,分享了对宏观政策落实情况的真切感受,并结合自身

发展实际提出了有针对性的意见建议,这些都为我们制定宏观政策、开展宏观调控提供了重要参考。”

国家发展改革委有关负责人日前表示,民营经济在我国经济中的比重持续提升,已经成为推进中国式现代化的生力军,高质量发展不可或缺的重要基础,推动我国全面建成社会主义现代化强国、实现第二个百年奋斗目标不可替代的重要力量。但一个时期以来,民营经济环境发生了一些变化,不少民营企业面临着一些问题和困难,迫切需要针对新情况,完善促进民营经济发展壮大的体制机制,提振民营经济预期信心,进一步激发民营经济发展活力。

近期与民营经济发展有关的一系列政策文件接踵而至。7月19日,《中共中央 国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》公开发布,对促进民营经济作出了新的重大部署,从宏观层面、全局高度,明确了当前和今后一段时期促进民营经济发展壮大的具体举措。7月24日,国家发展改革委对外发布《关于进一步抓好抓实促进民间投资工作努力调动民间投资积极性的通知》,从中观层面提出了具体的政策举措和工作任务。

中国企业联合会特约高级研究员刘兴国在接受《证券日报》记者采访时表示,民企自身问题要靠自己去解决,而营商环境等问题则需要依靠政府部门来解决。只有深入了解民营企业真正的诉求,才能有针对性地出台改革举措,从而解决问题,促进发展。

在刘兴国看来,近期中央及相关部门释放的强烈政策信号,以及针对民营经济发展壮大一系列举措出台,有助于消除民营企业家的顾虑,增强民营企业投资发展信心,拓宽民营企业盈利空间,进而推动民间投资复苏增长。

投贷联动试点合作机制启动 降低企业融资成本提高资源利用效率

■本报记者 杨洁

金融机构对民间投资项目的融资支持迎来进一步优化。日前,国家发展改革委与国家开发银行、中国农业发展银行、中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、中信银行等7家银行建立投贷联动试点合作机制,助力促进民间投资和扩大有效投资。

中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示,合作机制将为银行精准提供民间投资项目信息,扩大投资范围,提升审贷效能,降低民营企业融资成本、提高融资便利度,加大对民间投资的支持力度。相较于银行单方面“投贷联动”业务,本次合作有利于推动政府政策支持和银行融资服务同向发力。

政策支持与融资服务 合力提升服务实体经济质效

当前,银行单方面投贷联动业务是指银行以“信贷投放”与集团子公司或外部风险投资机构“股权投资”相结合的方式,为科创企业提供持续资金支持的融资模式。而在本次投贷联动试点合作机制里,国家发展改革委负责推出重大投资项目,7家银行负责为这些重大投资项目提供金融支持和融资服务。

国家发展改革委强调,“建立投贷联动试点合作机制,要通过投资在线平台与银行信贷系统的互联互通,推动政府政策支持和银行融资服务同向发力、形成合力。”

从具体运作来看,投资在线平台要将民间投资项目、国家重大项目信息共享至银行,引导银行加大融资支持力度;平台要将投资主体、建设内容、审批事项等共享至银行,为银行加快审贷进度提供支撑。银行要将项目状况、建设进度等数据共享至平台,助力投资主管部门及时掌握项目融资和建设实施情况,进一步增强事中事后监管能力。

“此次由国家发展改革委牵头建立投贷联动试点合作机制,是投贷联动的一种有效补充。”上海金融与发展实验室主任曾刚对《证券日报》记者表示,一方面,有利于银行通过平台更好地对接企业需求和金融服务,进行业务“撮合”。另一方面,国家发

展改革委对项目进行筛选,可帮助金融机构规避在投资过程中面临的不确定风险,加强金融机构之间综合化金融服务的协作,为投贷联动创造更多空间。

中国银行研究院研究员杜阳对《证券日报》记者表示,投贷联动试点合作机制可以促进资金的高效流动和合理配置,解决企业面临的融资难题,降低企业融资成本,提高资源利用效率,加快产业升级和创新发展的同时,更好地支持实体经济发展的同时,提升金融服务实体经济质效水平。

有助于银行创新产品和服务 提升民营企业融资便利性

自国家发展改革委宣布与7家银行建立投贷联动试点合作机制以来,引起社会普遍关注。

7月24日,国家发展改革委固定资产投资司司长罗国三在国家发展改革委专题新闻发布会上表示,“目前正在抓紧梳理拟送给银行的民间投资项目清单,引导银行加大对民间投资的贷款支持力度。”

中国工商银行作为7家试点银行之一,积极参与投贷联动试点合作机制。该行公司金融业务部负责人对《证券日报》记者表示,在依法合规前提下,银行可以获得来自于投资在线平台的个性化数据支持,有助于银行的产品创新和服务创新,提高银行的服务能力。同时,企业尤其是民营企业,获得融资的便利性也将大大提高。

还有试点银行工作人员告诉记者,该行相关业务部门已收到通知,将积极参与其中,做好对民营企业的金融服务。

在后续试点合作机制具体实施过程中,杜阳建议,一是需要进行全面的风险评估和管理,包括借款人的信用状况、还款能力等,并需要制定相应的风险管理措施和应急预案。二是要建立完善的监管机制和监督措施,监管机构需要加强对数据平台的监督和检查,发现问题及时采取措施进行纠正。

“未来,随着试点合作机制的逐步完善,将有助于银行投贷联动业务的高质量发展,形成对不同生命周期企业差异化的金融支持。”杜阳表示。

年内绿色债券发行超5000亿元 金融债占比逾五成

■本报记者 吴晓璐

绿色债券是企业低碳转型发展的重要融资工具。今年以来,绿色债券发行热度不减。据同花顺iFind数据统计,截至7月25日,年内全市场发行绿色债券5063.51亿元,同比增长11.42%。其中,绿色金融债发行占比超过五成,民企发行比重进一步提升。

近日,上交所在其举办的企业绿色债券融资支持座谈会及调研会上表示,将积极施策,多措并举,以期助力企业实现顺畅的低碳融资,包括持续提升企业发行绿色债券的便利性;健全评价考核制度;积极组织绿色债券投融资对接、路演等。

接受采访的专家认为,今年以来,绿色债券支持领域更加广泛,市场也更加规范。下一步,绿色债券高质量发展需要从五方面入手,进一步优化发行机制,提高融资便利性;完善绿色债券认定标准,增强适用性;健全评估体系,提高信披质量和透明度;加强投后管理,建立绿色评价体系;健全投资者保护机制等。

绿色金融债获投资者认可

从债券类型来看,一直以来,金融债在绿色债券中发行规模位居首位。今年以来,绿色债券中金融债占比进一步提升。据同花顺iFind数据统计,截至7月24日,年内绿色金融债发行规模为2760亿元,同比增长104.06%,在绿色债券中占比54.51%,较去年同期提升24.84个百分点。

谈及金融债在绿色债券中占比超过50%,中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示,一方面,监管部门加大了对绿色金融债的监管支持,通过优化发行审批流程和降低门槛等措施鼓励绿色债券的发行;另一方面,银行等金融机构也在积极配合国家绿色发展战略,通过发行绿色金融债为绿色经济提供融资支持。此外,绿色金融债获得了投资者的广泛认可,发行成本相对较低,也进一步助推了发行规模的增长。

而银行等金融机构发行绿色金融债的最终目的之一,是向企业发放绿色贷款。中央财经大学绿色金融国际研究院首席经济学家刘锋对《证券日



魏健骐/制图

据同花顺iFind数据统计

截至7月25日,年内全市场发行绿色债券**5063.51亿元**,同比增长**11.42%**
其中,绿色金融债发行占比超过五成

报》记者表示,目前,我国80%以上绿色项目投资资金来自银行信贷的绿色贷款。主要是因为当前我国对绿色项目评价体系还不够完善,很多企业的绿色项目投资只能依靠信贷融资,无法通过发行债券直接融资。这也进一步推动了金融机构绿色金融债发行的增长。

民企绿债发行规模翻倍

从企业性质来看,今年以来,国有企业绿色债券融资占比依旧较高,为74.83%,但是较去年同期有所下降。民企绿色债券发行规模出现增长,年内民企绿色债券融资257.91亿元,同比增长146.54%,在绿色债券中占比5.09%。

在明明看来,民企绿色债券融资增长有三方面原因,一是民企绿色产业发展势头良好,融资需求增加;二是监管部门鼓励民企发行绿色债券,简化审批流程,交易所也加大了加大对民企绿色债券的支持力度,三是绿色

债券获得投资者认可,民企融资成本有所下降。

另外,今年以来,绿色债券中双贴标债增多。“绿色+科创”债、“绿色+乡村振兴”债分别有11只、23只;融资规模分别为84.52亿元、131.95亿元。

明明表示,双贴标绿色债券可以同时实现绿色发展和乡村振兴等多重政策目标,有利于拓宽绿色债券的融资渠道和用途。但需要加强监管,避免出现资金挪用、“洗绿”等问题。

推动与国际标准接轨

近年来,我国持续推动绿色债券标准与国际标准接轨。7月14日,中国金融学会绿色金融专业委员会(下称“绿金委”)发布首批193只符合中欧《可持续金融共同分类目录》(简称《共同分类目录》)的中国绿色债券清单。

此次贴标的绿色债券需满足三方面条件,在银行间债券市场公开发行的;截至2023年3月31日处于存续期