

基本面回升向好持续 股市、房地产市场高质量发展可期

——2024年下半年宏观政策、股市、房地产展望

编者按:2024年上半年已经过去。回看上半年,一系列政策不断推出,效果正在显现,这为全面实现经济社会发展预期目标无疑打下了良好基础;资本市场一系列改革持续推进,深化改革正在进入新阶段,这对助力实体经济高质量发展十分有利;楼市政策也是逐渐发力,市场正在回暖。但我们也要看到,一些外部因素会直接影响我国经济的发展。有挑战,更有动力。展望下半年,宏观经济、资本市场、房地产市场的发展,仍有许多有力因素的支持。我国经济韧性强、潜力大、活力足,回升向好、长期向好的基本趋势不会改变;资本市场获有力支撑,高质量发展可期;房地产市场企稳恢复有望加快。

资本市场改革深化 服务科技创新和新质生产力正在见效

■本报记者 毛艺融

今年上半年,新“国九条”落地,“1+N”政策体系加快形成,勾勒出中长期我国资本市场发展的新蓝图。此次改革围绕强监管、防风险、促高质量发展的主线,重新定位市场投融资功能,重塑市场生态,目前已初见成效。

新“国九条”的出台为A股市场带来长远影响。随着政策陆续落地,受访专家普遍认为,下半年,宏观经济修复力度有望持续加强,A股上市公司业绩有望企稳回升。

政策加快落地显效

目前来看,资本市场各项改革举措的推进蹄疾步稳,加速形成新生态。

广发证券非银首席分析师陈福认为,新“国九条”发布后,资本市场“1+N”政策体系加快形成,强监管、防风险、推动高质量发展三方面的制度体系进一步优化。

以分红为例,上市公司分红的稳定性、持续性不断提升。中国上市公司协会数据显示,截至5月2日,有3859家上市公司公布或实施2023年现金分红方案,合计现金分红金额达2.24万亿元。2024年以来,A股公司分红可预期性强。Wind数据显示,截至6月30日记者发稿,年内A股公司区间现金分红总额已超8698亿元。

陈福表示,监管重点关注上市公司分红、回购、减持等,相关政策快速落地,有利于引导长期投资,提升资本市场稳定性。但对比海外成熟市场,我国上市公司在回购、分红方面仍有较大提升空间。

增量资金积极入市

随着政策落地显效,各路增量资金积极入市。

股票型ETF持续获得大资金“逆势加仓”。Wind数据显示,截至6月28日收盘,今年以来股

票型ETF资金净流入超4026亿元。其中,易方达沪深300ETF净流入超869亿元,华泰柏瑞沪深300ETF净流入约776亿元,嘉实沪深300ETF、华夏沪深300ETF净流入均超576亿元。

外资持续流入A股。截至一季度末,QFII(合格境外机构投资者)现身720家上市公司前十大流通股股东名单。其中,巴克莱银行、摩根大通、摩根士丹利、瑞银联合银行、淡马锡富敦投资等机构加仓动作频频。同时,中东资本“真金白银”配置中国资产。截至一季度末,阿布扎比投资局、科威特政府投资局在57家上市公司的前十大流通股股东名单中现身,合计持仓市值超158亿元。

华泰证券研究所策略首席研究员王以表示,随着宏观经济、企业盈利的温和持续修复等,A股有望迎来更多增量资金。

服务科技创新和新质生产力发展

推动资本市场高质量发展,对于支持高质

平科技自立自强、发展新质生产力具有十分重要的意义。

一方面,代表新质生产力发展方向的优质企业,能够为资本市场带来更多源头活水,让投资者更好分享经济高质量发展的成果。另一方面,服务新质生产力发展,是资本市场不容辞的责任,全面深化资本市场改革要紧紧围绕服务科技创新和新质生产力发展。

今年以来,多项政策举措出台,推进落实“全面深化资本市场改革要紧紧围绕服务科技创新和新质生产力发展”这一要求。

4月12日,新“国九条”提出,推动股票发行注册制走深走实,增强资本市场制度竞争力,提升对新产业新业态新技术的包容性,更好服务科技创新、绿色发展、国资国企改革等国家战略实施和中小企业、民营企业发展壮大,促进新质生产力发展。

6月19日,证监会发布《关于深化科创板改革服务科技创新和新质生产力发展的八条措施》,进一步突出科创板“硬科技”特色,健全发

行承销、并购重组、股权激励、交易等制度机制,更好服务科技创新和新质生产力发展。

多层次资本市场是科技创新型企业成长的沃土。以科创板为例,截至6月28日,累计573家企业登陆科创板,首发募资总额约9108亿元。代表新质生产力方向的企业,尤其是战略性新兴产业企业往往需要持续迭代核心技术,研发投入高,融资需求大且周期长。Wind数据显示,注册制改革以来,有54家上市时未盈利企业、7家红筹企业、20家第五套上市标准企业在科创板上市。业内人士认为,随着多层次市场服务覆盖面和精准度的提升,资本市场的工具、产品和服务将更加丰富,更加契合科技型企业的发展需求。

展望下半年,全面深化资本市场改革的一揽子举措备受各方关注。证监会党委书记、主席吴清近日表示,证监会正在深入开展注册制等资本市场改革综合评估,在此基础上将抓紧研究谋划进一步全面深化资本市场改革的一揽子举措。

货币和财政综合施策 组合效应助力基本面回升向好

■本报记者 韩昱 寇佳丽

今年以来,我国宏观调控力度加大,经济回升向好态势持续巩固,经济运行中积极因素增多,动能持续增强,社会预期改善,高质量发展扎实推进。经济整体呈现增长较快、结构优化、质效向好的特征。

接受《证券日报》记者采访的专家认为,展望下半年,我国宏观政策发力点较多,需综合施策放大组合效应。

货币政策:持续发力稳增长

回顾上半年,我国货币政策灵活适度、精准有效,为经济社会发展营造了良好的货币金融环境。

“上半年,货币政策主线明确、措施得力。通过释放中长期流动性,确保市场流动性稳定;有效降低企业融资成本;引导信贷结构调整优化,推动信贷资金更多流向科技创新、小微企业、绿色发展等领域;保持汇率基本稳定,强化预期引导,防范汇率超调风险。”北京改革和发展研究会特约研究员田惠敏对《证券日报》记者表示。

6月25日召开的中国人民银行货币政策委员会2024年第二季度例会认为,“要加大已出台货币政策的实施力度”“保持流动性合理充裕,引导信贷合理增长、均衡投放,保持社会融资规模、货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配”。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,货币政策取向方面,本次例会的提法与上季度完全相同,这意味着接下来货币政策将在稳增长方面持续发力。

此外,中国人民银行货币政策委员会2024年第二季度例会提出,引导大银行发挥金融服务实体经济主力军作用,推动中小银行聚焦主责主业,支持银行补充资本,共同维护金融市场的稳定发展。业界普遍认为,未来金融对实体经济支持力度将进一步加强。

谈及下半年货币政策,田惠敏认为,主要发力点在于保持流动性合理充裕、优化信贷结构、深化利率市场化改革、确保人民币汇率在合理均衡水平上保持基本稳定以及支持金融机构加大金融创新和金融服务力度。

中国人民银行货币政策委员会2024年第二季度例会指出,“做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融五篇文章,继续加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的支持力度,推动加快发展新质生产力”。

“预计下半年货币政策在坚持灵活适度、精准有效主基调的同时,可能会进一步加大对实体经济的支持力度,有效化解重大领域潜在风险。”东方金诚高级分析师马琳对《证券日报》记者表示。

财政政策:适度加力提质增效

今年上半年,财政政策靠前发力,政策效能加快释放,加大对重点领域支出的保障力度。

王青表示,积极的财政政策在稳定宏观经济运行中发挥了重要作用,稳定了整体投资增速。同时,重点支持了科技创新和制造业发展,为加快培育新质生产力提供有力支撑。

6月25日,审计署受国务院委托,向十四届全国人大常委会第十次会议作了《国务院关于2023年度中央预算执行和其他财政收支的审计工作报告》(以下简称《报告》)。(《报告》)提出,推动积极的财政政策适度加力、提质增效。

今年以来,我国实施了发行超长期特别国债等一揽子积极财政政策,有效巩固和增强经济回升向好态势。多位专家认为,下半年积极的财政政策将继续加力提效、靠前发力,财政支出力度有望进一步加大。

王青分析称,5月份,超长期特别国债开闸发行,与此同时,地方政府专项债的发行开始明显提速,在此基础上,下半年广义财政支出同比增速有望明显加快,从而对基建投资形成有力支撑。下半年财政政策有可能在促进消费方面发挥更大作用,预计各地配套补贴措施会跟进。

中欧国际工商学院经济学与金融学教授、中欧陆家嘴国际金融研究院高级学术顾问盛松成认为,预计未来较长时期,我国宏观调控将以财政政策为主,货币政策予以配合。

中航证券首席经济学家董忠云对《证券日报》记者表示,下半年,货币政策配合财政政策进一步发力是重要看点。目前,地方政府专项债、超长期特别国债发行正在加速,货币政策将维持相对宽松的流动性环境进行配合。

中央财经大学财税学院教授白彦彦在接受《证券日报》记者采访时表示,下半年,财政政策的主要发力点至少体现在两方面:一是新一轮财税体制改革将进一步释放改革红利,调动地方政府和市场主体的积极性和主动性;二是超长期特别国债在下半年将逐步开始显效,为经济高质量发展进一步注入稳定性。

对于下阶段财政政策,粤开证券首席经济学家、研究院院长罗志恒建议,短期来看,增发国债扩大总需求,优化“化债”政策;中期来看,优化财政政策实施方式,从重投资转向投资与消费并重;长期来看,要推动新一轮财税体制改革。

房地产市场逐步企稳 发展新模式加快构建中

■本报记者 张艺逸

保交房、去库存、稳市场……2024年上半年,在持续防范化解重点领域风险、顺应人民群众对优质住房新期待背景下,从中央到地方,房地产相关政策不断出台,政策力度持续加大,瞄准房地产市场供需两侧,着力构建房地产发展新模式。

展望下半年房地产领域的政策趋势与市场走势,受访专家普遍认为,下半年房地产供需两端的支持政策还将进一步加力,在政策利好带动下,房地产市场将逐步企稳,房地产发展新模式有望加快构建。

积极信号不断释放

与房地产市场有关的积极信号不断释放。今年《政府工作报告》明确“优化房地产政策,对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持,促进房地产市场平稳健康发展”“适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化,加快构建房地产发展新模式”;4月30日召开的中共中央政治局会议强调“切实做好保交房工作,保障购房人合法权益”,并首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”;6月7日召开的国务院常务会议指出“着力推动已出台

政策措施落地见效,继续研究储备新的去库存、稳市场政策”……

与此同时,有关部门通过推进城市房地产融资协调机制,降低商业性个人住房贷款首付比例与取消房贷利率下限、支持收购存量商品房用作保障性住房等多种手段,从保交房、释放购房需求、去库存等多个着力点综合施策,适应房地产市场供求关系的新变化,促进房地产市场平稳健康发展。

在地方层面,各地因地制宜,在需求端放松限购、跟进房贷相关政策、优化公积金贷款利率,拉动购房需求;在供给端用好城市房地产融资协调机制,积极探索住房“以旧换新”和保障性住房“以购代建”,发力保交房与去库存。根据中指研究院数据,2024年上半年,全国各地共出台房地产相关政策超360条。

“从上半年来看,政策效果已经在多个城市得到体现,不少城市二手房成交量提升。”58安居客研究院院长张波对《证券日报》记者表示,这为下半年市场复苏打下了良好基础。

根据国家统计局公布的数据,1月份至5月份新建商品房销售额、房屋新开工面积同比降幅有所收窄,房地产市场出现了一些积极的变化。从单月表现来看,5月份商品房销售面积为7390万平方米,同比下降20.7%,降幅较4月份收窄2.1个百分点,房地产市场出现边际改善迹象。

“在房企融资政策持续优化、城市房地产融资协调机制持续推进等因素带动下,1月份至5月份房企到位资金降幅有所收窄。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示。

根据国家统计局公布的数据,1月份至5月份,房地产开发企业到位资金为4.3万亿元,同比下降24.3%,降幅较1月份至4月份收窄0.6个百分点。

持续做好重点工作

6月17日,在国新办举行的新闻发布会上,国家统计局新闻发言人、总经济师、国民经济综合统计司司长刘爱华表示,政策效应释放还需要一定时间,目前房地产市场仍在调整过程中。1月份至5月份,房地产开发投资同比下降10.1%,房屋新开工面积下降24.2%,新建商品房销售面积下降20.3%,销售额下降27.9%。

目前,部分城市仍面临着一定的库存去化压力。据中指研究院数据,截至2024年5月末,三四线城市城市出清周期达30.7个月。

展望下半年,围绕去库存、稳市场,各方如何进一步促进房地产市场平稳健康发展?

6月25日召开的中国人民银行货币政策委员会2024年第二季度例会指出,“着力推动已出台金融政策措施落地见效,促进房地产市场平稳健康发展。加大对‘市场+保障’的住房供应体系的金融支持力度,推动加快构建房地产发展新模式”。

“下半年房地产供需两端的支持政策都

将进一步发力。”东方金诚首席宏观分析师王青对《证券日报》记者表示,供给方面,城市房地产融资协调机制对保交房有重要意义,同时还能有效防控优质房企信用风险,稳定市场预期,或在下半年进一步全面推进;在需求端,重点城市放松限购,加大公积金购房支持力度,推进住房“以旧换新”,以及适度减免房地产交易环节税费等措施,都有助于拉动需求,推动楼市回稳。

在去库存方面,除了通过市场销售这一渠道外,受访专家普遍认为,各地收购存量商品房用作保障性住房的“以购代建”模式也有助于消化房地产库存,该模式将在下半年持续推进。

王青认为,下半年,除了各地会尽快建立专项工作机制、启动收购存量商品房外,中国人民银行设立的3000亿元保障性住房再贷款有可能增加额度、降低利率,中央和各级财政也可能通过提供贴息和担保等,加大支持力度。

张波表示,预计下半年各地收购存量商品房动作将不断加快,资金层面或将呈现一定压力。有针对性地提供专项贷款等措施,能为相关领域提供资金支持。

“消化存量房产已成为短期房地产政策的重心之一,地方按照‘以需定购’原则,联动保障房供给,收储已建未售新房的节奏或加快。”曹晶晶表示,另外,收回闲置存量土地、盘活存量土地的配套政策也将加速落地。

加快构建房地产发展新模式

不断释放的政策利好带来了房地产市场企稳的积极信号。

曹晶晶判断,下半年,全国房地产市场仍面临调整压力,而目前保障性住房“以购代建”、住房“以旧换新”等模式才刚刚开始,未来随着各城市大面积推广以及配套资金的落地落实,预计将对去库存、稳市场起到积极作用,将有利于加快房地产市场企稳恢复。

在房地产市场供求关系发生新变化的当下,构建房地产发展新模式是破解房地产市场发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的“治本之策”。6月7日召开的国务院常务会议提出,要加快构建房地产发展新模式,完善“市场+保障”住房供应体系,改革相关基础性制度,促进房地产市场平稳健康发展。

未来,如何适应高质量发展阶段的新要求,加快构建房地产发展新模式?

“构建房地产发展新模式的核心是‘市场+保障’两条腿走路。”王青表示,市场方面,要坚决防范房价大起大落,提升商品房供给质量,弱化房地产的金融属性,要长期坚持“房住不炒”主基调,并将其从制度上落到实处;保障方面,未来各地政府要提供较大规模、多种形式的保障房,满足“新市民”等人群的基本居住需求。

张波认为,从政策层面来看,为了构建房地产发展新模式,供应侧要在坚持“以人定房,以房定地”原则的基础上,加速构建“市场+保障”住房体系;需求侧需更大程度降低购房门槛,助力置换人群打通堵点,并优化土地侧的供应节奏和规划设计,以更好精准匹配相关人群的购房需求。

