

李冰

李冰

李冰



金融信息采编

COMPILATION OF FINANCIAL NEWS

李冰

李冰

李冰

2024 年第 25 期总第 1155 期

合肥兴泰金融控股集团 金融研究所

咨询电话：0551—63753813

服务邮箱：xtresearch@xtkg.com

公司网站：http://www.xtkg.com/

联系地址：安徽省合肥市政务区
祁门路 1688 号兴泰金融广场 2602

2024 年 4 月 9 日 星期二

更多精彩 敬请关注
兴泰季微信公众号



宏观经济	2
财政部副部长向媒体回答相关问题.....	2
国务院总理李强会见美国财政部长耶伦.....	2
商务部召开“投资中国”德国企业圆桌会.....	2
欧洲央行预计通胀在未来几个月将继续下降.....	2
美联储主席：不预期降息.....	2
货币市场	3
国家外汇管理局外汇储备规模统计数据披露.....	3
财政部决定发行 2024 年第一、二期储蓄国债.....	3
监管动态	3
农业农村部发布通知加强执法检查巡查.....	3
工信部公开征求意见.....	3
金融行业	4
央行设立科技创新和技术改造再贷款.....	4
商务部召开乡村振兴工作领导小组会议.....	4
热门企业	4
威马汽车已陷入严重资不抵债的局面.....	4
地震对台企的影响较为轻微.....	4
地方创新	4
浙江：推进普惠金融高质量发展.....	4
福建省印发幸福养老服务体系建设若干措施.....	5
深度分析	5
我国地产行业的困局与对策.....	5

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

宏观经济

财政部副部长向媒体回答相关问题

4月8日,财政部副部长廖岷就美国财政部部长耶伦访华情况向媒体吹风并答问。据介绍,双方达成新的共识成果:一是由两国财政部牵头,在中美经济工作组框架下就两国及全球经济平衡增长议题进行交流;二是由中国人民银行和美国财政部牵头,在金融工作组框架下就金融稳定等议题持续开展交流。双方工作层将在经济、金融工作组项下持续推进落实上述共识。两个工作组第四次会议拟于4月中旬在美国华盛顿召开的世界银行/国际货币基金组织春季会议期间分别举行。

国务院总理李强会见美国财政部长耶伦

4月7日,国务院总理李强会见美国财政部长耶伦。李强表示,希望美方与中方一道,坚持公平竞争、开放合作的市场经济基本准则,不把经贸问题泛政治化、泛安全化。要以市场眼光和全球视野,从经济规律出发,客观、辩证看待产能问题。中国的新能源产业发展,将对全球绿色低碳转型作出重要贡献。中方愿同美方在应对气候变化等问题上加强政策协调,共同应对全球性挑战。

商务部召开“投资中国”德国企业圆桌会

近日,商务部在慕尼黑召开“投资中国”德国企业圆桌会。商务部副部长兼国际贸易谈判副代表凌激表示,希望德国企业把握中国数字经济发展和绿色转型机遇,加强在电动汽车、清洁能源、生物制药、人工智能等领域合作,推动中德经贸关系取得更大发展。

欧洲央行预计通胀在未来几个月将继续下降

近日,欧洲央行会议纪要称,预计通胀在未来几个月将继续下降,官员对通胀回落越来越有信心,但不能掉以轻心,通胀下行进程仍然脆弱。委员们表示对通胀能够按时持续下降至2%的目标表达了增强的信心。考虑降息的理由正在加强,仍需保持耐心和谨慎,首次降息日期变得更加清晰可见。

美联储主席:不预期降息

近日,美联储主席鲍威尔:在对通胀有更多信心之前,不预期降息;最近的数据并没有实质性地改变整体形势;美联储有时间等待即将公布的数据指导其决策;如果经济按照央行的预期发展,大多数FOMC成员认为今年某个时点开始降低政策利率是合适的;为此,美联储仍需要更大的信心,确保通胀可持续地下降至2%的目标水平。

货币市场

国家外汇管理局外汇储备规模统计数据披露

近日,国家外汇管理局统计数据显示,截至2024年3月末,我国外汇储备规模为32457亿美元,较2月末上升198亿美元,升幅为0.62%。我国经济回升向好的态势不断巩固增强,长期向好的基本面不会改变,将为外汇储备规模保持基本稳定提供支撑。

财政部决定发行2024年第一、二期储蓄国债

近日,财政部决定发行2024年第一期储蓄国债(电子式)和第二期储蓄国债(电子式),最大发行额合计450亿元。其中,第一期期限3年,票面年利率2.38%,最大发行额225亿元;第二期期限5年,票面年利率2.5%,最大发行额225亿元。第一期和第二期国债发行期均为2024年4月10日至4月19日,2024年4月10日起息,按年付息,每年4月10日支付利息。单个人国债二级托管账户购买每期国债不得超过300万元。

监管动态

农业农村部发布通知加强执法检查巡查

近日,农业农村部发布《关于开展2024年“绿剑护粮安”执法行动的通知》,要加强对城乡结合部、农资“忽悠团”案件常发多发等重点地区的执法检查巡查,对发现的假劣农资上挖源头、下追流向、一查到底、打点断链,涉嫌构成犯罪的坚决依法移送。

工信部公开征求意见

近日,工信部就《电动自行车行业规范条件》《电动自行车行业规范公告管理办法》公开征求意见。《电动自行车行业规范条件》提出,鼓励企业大力推动智能制造,提升现代化管理水平、安全生产保障能力和资源配置效率,推动产品研发、生产运营、营销管理、售后服务等环节数字化升级。企业应采用三维软件进行造型设计,配备并使用ERP(企业资源计划)、MES(生产执行系统)。鼓励企业对生产或采购的电动自行车蓄电池进行编码标识,推动电池信息溯源管理。

金融行业

央行设立科技创新和技术改造再贷款

4月7日,央行设立科技创新和技术改造再贷款,激励引导金融机构加大对科技型中小企业、重点领域技术改造和设备更新项目的金融支持力度。科技创新和技术改造再贷款额度5000亿元,利率1.75%,期限1年,可展期2次,每次展期期限1年。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、中国邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家金融机构。

商务部召开乡村振兴工作领导小组会议

4月2日,商务部召开乡村振兴工作领导小组会议指出,要坚持因地制宜、分类施策,紧扣商务工作特点开展定点帮扶,助力定点帮扶县增强内生发展动力,确保推进乡村振兴各项举措落实到位。

热门企业

威马汽车已陷入严重资不抵债的局面

近日,昔日新势力"四小龙"之一的威马汽车已陷入严重资不抵债的局面。根据重整案提及的审计报告,威马科技集团经审计后账面资产总额为39.88亿元,负债为203.67亿元。威马汽车拖欠供应链、市场服务、销售和其他服务等合作伙伴的金额达17.34亿元,其中涉及科大讯飞、特来电、比亚迪、蓝色光标、德赛西威等。

地震对台企的影响较为轻微

4月3日,台湾花莲县发生多次地震,其中最大震级为7.3级。对于地震带来的影响,台积电称,目前人员皆安全并开始陆续回到工作岗位,详细情况尚待确认中。联电称,目前工厂已启动自动安全机制,生产中的部分晶圆受到影响,生产与出货正恢复正常运作中,对公司财务业务无重大影响。群创光电、友达光电表示,目前人员均安全,实际影响正在评估中。富士康母公司鸿海称生产营运已陆续恢复正常,地震对营运与财务影响轻微。

地方创新

浙江:推进普惠金融高质量发展

近日,浙江印发《关于推进普惠金融高质量发展的工作方案》,力争到2027年末,



浙江省活跃经营主体贷款覆盖率达 50%，普惠型小微企业信用贷款占比达 18%，出口信保渗透率不低于 30%。

福建省印发幸福养老服务体系建设的若干措施

近日，福建省印发《关于加快推进“福见康养”幸福养老服务体系建设的若干措施》。其中提到，促进人工智能、云计算、大数据、物联网、“福建码”等新一代信息技术和智能硬件等产品在智慧养老服务领域的深度应用，持续推进互联网网站、移动互联网应用的适老化改造。

深度分析

我国地产行业的困局与对策

徐高（中银国际证券股份有限公司首席经济学家，北京大学国家发展研究院兼职教授，中国首席经济学家论坛理事）

来源：首席经济学家论坛

在今年召开的“两会”上，我国政府将 2024 年全年 GDP 增长目标设定在了“5% 左右”。这一增速目标虽然看起来与 2023 年全年 5.2% 的增速相差不大，却是一个进取的目标。这是因为，2023 年的 5.2% 增长是建立在 2022 年仅为 3% 的增长低基数之上的，实现起来相对容易。而要在 2023 年 5.2% 的较高增速基础上，在 2024 年实现 5% 的增长，难度更大。

一、地产行业深陷困局

2023 年，我国经济增长的下行压力主要来自于疲弱的地产行业。因此，保持经济增长稳定，实现今年 GDP 增长目标的关键在于稳定地产市场。尽管从 2023 年下半年以来，我国已出台了放松限购、下调贷款利率等刺激地产需求的政策，地产销售至今仍然没有明显改善。2024 年前两个月，地产销售仍然显著低于去年同期水平。地产行业下行压力之所以仍然沉重，关键原因是当前地产救助政策还较多集中于需求面，而给开发商纾困的地产供给面政策力度还很不够。

当前我国地产行业的主要矛盾在地产开发商的信用风险。我国地产行业之所以陷入当前困局，主要源于 2021 年出台的针对地产行业的融资紧缩政策。自 2021 年这一政策出台至今，我国地产投资资金来源规模已收缩了近一半。同期，非地产投资资金来源规模还在稳步增长。在如此融资紧缩的压力下，地产开发商普遍资金链紧绷，信用风险高企。目前，融资紧缩政策虽然已经退场，但在行业已被明显打弱、地产开发商信用风险引发金融机构普遍“惜贷”的情况下，仅凭市场本身很难打破行业下行的惯性。（图表 1）

图表 1. 自 2021 年针对地产行业的融资紧缩政策出台以来，我国地产投资资金来源已收缩了差不多一半

中国月度投资金额指数 (2018年1月=100, 季节调整)



资料来源: 万得

公众号·徐高经济观察

地产开发商高企的信用风险抑制了地产需求，令地产销售滑落至低位。2021 年地产融资紧缩政策出台至今，商品房“期房”销售面积已经下滑了超过一半。而同期，商品房“现房”销售面积仍然保持稳健。很显然，购房者现在只是不敢买期房，而没有不敢买现房。这充分表明，对开发商信用风险的忧虑，对期房能够交付的担忧，是当前抑制地产销售的主要原因。而比较人口结构数据与地产销售数据，也能够很容易发现近几年地产销量的下滑跟人口老龄化关系不大。(图表 2)

图表 2. 因担心地产开发商的信用风险，商品房期房销售面积已相比 2021 年初水平下降了超过一半

销售面积指数 (2019年1月=100)



资料来源: 万得

公众号·徐高经济观察

2021 年出台的地产融资紧缩政策已经让地产行业深陷恶性循环，行业状况极度疲弱。在过去，我国地产行业对利率变化相当敏感。在 2021 年之前的几轮地产周期中，每当国内 10 年期国债收益率同比下降 3 个季度之后，地产销售和个人房屋按揭贷款同比增速就会显著上升。但从 2021 年到现在，国内 10 年期国债利率虽然明显下降，个

人按揭贷款增速却不增反降，与前者走势明显背离。这种前所未有的状况，反映了当前地产市场所处的前所未有的恶性循环。一方面是地产开发商因融资紧缩而信用风险高企，另一方面是购房者的“惜购”和金融机构的“惜贷”情绪。这两方面因素相互加强，令地产行业下行压力持续累积。（图表 3）

图表 3. 曾经对利率相当敏感的地产行业，目前已对利率极不敏感



资料来源：万得

公众号·徐高经济观察

值得注意的是，在 2023 年 1 季度我国地产销售曾明显反弹。反弹的主要原因是 2022 年 11 月我国出台的修复地产融资的“三支箭”政策以及“保交楼”政策。这些政策一度让市场对开发商信用风险的忧虑显著下降，从而缓解了“惜购”和“惜贷”的情绪。但不久之后，市场就发现这样的政策效果有限，地产开发商的信用风险仍在上升，于是市场又再次回归沉寂。2023 年 1 季度的地产反弹，令人口老龄化导致地产销售降低的说法不攻自破——显然没法说 2023 年 1 季度我国老龄化步伐突然减慢——从另一个方面证明了地产开发商的信用风险是抑制地产销售的主要原因。

从 2023 年下半年开始，我国已经出台了不少放松地产限购、降低贷款利率的地产需求面刺激政策。但是，这些需求面的刺激政策未能抓住开发商信用风险这个行业当前主要矛盾，因而对地产行业的提振作用有限。2024 年前两个月，我国 30 个大城市的地产销售面积仍然显著低于过去 3 年的同期水平，地产行业的下滑势头远未止住。

当前地产行业的疲弱态势，将在不远的未来给我国带来较大的房价上涨压力。目前，我国地产市场上因供过于求而存在房价下降的压力。一方面，地产需求被开发商信用风险的忧虑所抑制——当前地产销售面积大概连 2021 年地产融资紧缩政策出台之前的一半不到；另一方面，开发商加速完工地产项目以尽快售房回笼资金——当前地产竣工面积与 2021 年上半年水平相差不多。在供过于求的供需状况下，当前房价下跌的压力不小。

但地产供需状况在不远的未来将会逆转。我国地产需求并不是没有了，而只是被暂时抑制住了。当前我国地产行业的销售状况是偏低的“非常态”，而非“常态”。以当前的“非常态”来推算未来我国的地产需求，会犯下严重的错误。而在供给面，在融资紧缩重压之下的地产开发商，其投资意愿早已明显走弱。相比 2021 年初地产融资紧缩政策尚未出台之时，当前我国房屋新开工面积已经下降了约 2/3。考虑到地产项目从开工到上市销售及完工有时滞，新开工的断崖式滑坡还未传导到地产供给（待售

新房)上,所以目前地产市场房屋供给还算充裕。但随着地产需求从当前的低位逐步恢复正常,而地产供给大幅收缩,地产市场将会转变成为供不应求的状况,带动房价上涨。而房价的上涨将会令地产调控政策再次陷入两难。(图表 4)

图表 4. 房屋新开工面积已经大幅收缩, 地产供给将显著收紧



资料来源: 万得

公众号·徐高经济观察

二、化解地产困局的短期和中长期对策

当前我国地产行业急需抓住行业主要矛盾,以对地产开发商的有力融资支持政策来打破行业恶性循环。2021年出台的地产融资紧缩政策已经淡出,而且监管机构也于2023年11月推出了激励银行向地产行业发放贷款的“三个不低于”政策。但是,由于地产开发商的信用风险已经处在很高水平,地产融资市场呈现“协调失灵”的情况,单个金融机构向地产开发商发放贷款的意愿仍然很低。此时,急需政府运用公共资金来普惠性救助地产开发商,用真金白银带动金融机构向开发商的放款。只要公共资金注入了地产开发商,市场对开发商的信心就会明显提升,金融机构的“惜贷”情绪和购房者的“惜购”情绪都会显著降低,从而打破行业恶性循环。

但救助开发商只是短期救急,要控制房价过快上涨,落实“房住不炒”的方针,还需要针对地产行业过去的问题,做有针对性的结构性改革。基于过去我国地产行业发展和地产调控的经验教训,有必要围绕以下三个原则在未来构建地产新发展模式。

第一个原则,地产行业发展要以增强居民的获得感为目标。经济增长理应以满足人民群众对美好生活的向往为目标,地产行业发展也不能偏离。房价是衡量住房可获得性的指标。从房价的跨国比较来看,我国居民在住房上的获得感比较低。全球生活成本调查网址 Numbeo 的数据显示,我国房价收入比在全球各国排名中居于前列,我国一线城市的房价收入比更是在世界上遥遥领先。

尽管高房价意味着低获得感,但单纯调控房价却未必能提升居民的获得感。过去几年,我国许多城市都出台了严厉的限购政策以抑制地产需求。现在回头来看,限购政策也的确一定程度上抑制了房价的上涨。但是,过去几年的限购政策却更多把显性房价转化成了隐性的购房门槛。房价看上去涨得慢了,但购房者却需要在户口、社保等多方面付出更高成本来获取购房资格。这种对房价的调控并未有效提升居民在住房上的获得感。

因此,要构建地产行业新发展模式,不能只盯着房价这个数字,而应该以提升居民的获得感为目标。不从造成高房价的供需矛盾入手,而只盯着房价做文章,很难提升居民的获得感,也容易在地产市场中造成新的扭曲,降低市场运转效率,反而降低居民在住房上的获得感。

第二个原则,地产行业发展要更注重增加供给。我国高房价的主要成因是土地供给不足。2004 年是我国房地产市场和土地市场的转折点。当年,我国土地出让全面实行了“招拍挂”制度(招标、拍卖、挂牌)。在那之后,因为土地供应垄断程度的增加,以及供地指标的减少,我国土地供应增速相比之前大幅减慢,并带动房屋供给增速的走低,最终令房价增长明显加快。可以说,土地和房屋的供给不足是过去十多年我国城市房价涨幅较大的根本原因。这种情况又在我国一线城市表现得尤为突出。

因此,要形成让居民满意、有足够获得感的地产行业新发展模式,需要更多在供给侧做文章,而不能像过去那样只注重对需求的限制。我国的地产行业才是最需要做供给侧改革的地方。行业急需通过增加土地供给来增加房产供给,从而缓和供需矛盾,进而平抑房价,并最终增强居民的获得感。人民群众对美好生活的向往,不可能通过对向往的限制来实现,而应该通过增加供给来加以满足。相应地,地产行业新发展模式不能再走需求方设限的老路,而应该通过供给侧改革来增加土地和房产的供给,通过供给的增加来把人民群众对美好居住环境的向往变成现实。

第三个原则,地产行业发展一定要发挥价格指挥棒调节供给的作用。十八届三中全会要求,要让市场在资源配置中起决定性作用。我国改革开放四十多年取得辉煌成就的主要原因,就是让市场发挥越来越大的作用。而市场是否能有效运转,关键在于是否发挥价格在资源配置中的调节作用。价格是反映了市场上供需力量的对比,更高的价格意味着供不应求的矛盾更突出,理应会吸引更多供给流入行业,从而缓解供需矛盾,进而平抑价格。

但在过去十多年,我国地产行业发展中未能充分发挥房价的指挥棒的作用,未能让市场在土地的配置中发挥决定性作用。于是,在时间上,土地供给的快慢与房价增速的高度相关性不强,因而难以通过土地供给的增加来及时平抑房价,只能更多依赖需求侧的限制政策来压低房价。而在空间上,土地供给与地产需求也存在错配,地产需求大的一线城市,土地供给反而偏低。这既让一线城市房价明显过高,也让部分地产需求弱的三四线城市的土地利用效率偏低。

要构筑地产行业新发展模式,需要纠偏过去不注重发挥市场作用的地产调控思路,要在时间和空间上把房价和土地供给联系起来,构建有价格弹性的土地供给制度。如此,方能让土地和房产的供给更好与需求结合,让地产行业发展更有效地满足人民对美好生活的向往。

三、结语

在未来很多年,地产行业仍将是中国经济的支柱行业。地产行业的支柱的地位来自人民群众对居住的需求,来自人民群众对美好生活的向往,不是任何人能否定的。什么时候中国人民不再关注自己的居住条件,不再有改善居住环境的需求,房地产业才会失去其支柱地位。

人民群众理应对高房价不满——高房价反映了低获得感,与人民群众对美好生活的向往不相符。但面对高房价,需要仔细研究其成因,找准对策,而不能想当然,更不能让情绪宣泄代替冷静思考。只有以提升居民获得感为目标,更加注重在供给侧做改革,通过构建有价格弹性的土地供给制度来发挥市场的作用,才能克服过去地产调控中存在的诸多问题,构建让各方都满意的地产发展新模式。

而自 2021 年地产融资紧缩政策出台以来,地产行业已经被人为打入了恶性循环而难以自拔,给经济增长带来很大下行压力。更为关键的是,融资紧缩已经导致我国地

李冰

李冰

李冰



产供给出现了史无前例的大规模收缩，即将带来地产行业激化的供需矛盾，以及房价的较大上涨压力。无论是从短期稳定增长，还是从长期构建更为健康的地产发展新模式来看，当前都需纠偏地产行业的政策，落实党中央在 2023 年 12 月政治局会上提出的“先立后破”的要求。只有将地产调控聚焦在扩大供给、增强供给的价格弹性上，而不是反而在供给面做减法，地产行业才能实现高质量发展，人民群众在居住上的获得感才能显著提升。

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

免责声明

《金融信息采编》是合肥兴泰金融控股集团金融研究所推出的新闻综合类型的非盈利报告。内容以全球财经信息、国内财经要闻、行业热点聚焦和地方金融动态为主，并结合对信息的简要评述，发出“兴泰控股”的见解和声音，以打造有“地方金融”的新闻刊物为主要特色，旨在服务于地方金融发展的需要，为集团公司、各子公司和相关专业人士提供参考。

《金融信息采编》基于公开渠道和专业数据库资料搜集整理而成，但金融研究所对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。金融信息采编中的内容和意见仅供参考，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。兴泰控股集团金融研究所不对使用《金融信息采编》及其内容所引发的任何直接或间接损失负任何责任。

《金融信息采编》所列观点解释权归金融研究所所有。未经金融研究所事先书面许可，任何机构和个人均不得以任何形式翻版、复制、引用或转载。