

货币政策发力稳增长怎么看——当前中国经济问答之五

如果说金融是实体经济的血脉，货币政策则是血脉稳定通畅的“调节器”，对宏观经济运行有深刻的影响。

今年以来，面对经济下行压力，我国加大逆周期调节力度，坚持支持性的货币政策，频频打出“组合拳”，为经济回升向好营造了良好的货币金融环境。

站在当前的节点回顾和展望，货币政策的支持性体现在哪些方面？明年的货币政策方向又会如何？

（一）

今年以来，信贷增速放缓，人民币贷款从过去两位数以上的较高增速放缓至个位数；广义货币（M2）增速有所回落，一度降至6.2%的历史新低。

这不免让人担忧：金融对经济的支持力度减弱了吗？

“质”和“量”构成了最基本的观察坐标系。在不少专家看来，目前单看金融总量增速已不能全面反映金融支持经济的力度。金融支持经济发展，既要看增量，也要看存量，既要关注量的合理增长，更要关注质的有效提升。

理解今年以来货币政策的发力点，可以从三个维度来切入分析。

——数次实施货币政策调整，金融总量平稳增长。

今年以来，中国人民银行两次下调存款准备金率共1个百分点，释放长期流动性约2万亿元，并综合运用公开市场操作、中期借贷便利等工具，开展国债买卖操作，保持流动性合理充裕。

在这些政策工具推动下，今年M2余额突破300万亿元，10月末增至309.71万亿元。

货币供应的稳定增加，意味着企业和个人能更容易地获得资金，从而促进投资和消费。目前，我国银行体系贷款余额超过200万亿元，社会融资规模余额突破400万亿元。庞大的总量规模为经济社会发展增添底气、注入活力。

——盘活存量资金，提高资金使用效率。

当前，我国金融总量已经达到一个较高水平，随着我国经济结构调整、转型升级加快推进，盘活存量资金是今年货币政策的一项重要任务。

有市场机构估算，前三季度主要金融机构贷款发放量超过110万亿元，比2023年同期多近8万亿元，比2022年同期多近20万亿元。

这超110万亿元贷款中，有新增，也有盘活的存量——银行将到期贷款收回后，可以投向其他

更高效的领域。这些被盘活的存量贷款，通过“有减有增”的结构调整，能够为经济高质量发展注入新动力。

“信贷增速要像过去一样保持在10%以上是很难的。”中国人民银行行长潘功胜表示，在货币政策的传导上，要着力规范市场行为，盘活低效存量金融资源，提高资金使用效率，畅通货币政策传导。

——畅通直接融资渠道，支持经济转型发展。

信贷只是社会融资渠道之一。随着我国金融市场不断完善，直接融资的发展和融资结构的变化对货币信贷总量、金融调控产生了深层次影响。

以债券市场为例，2023年10月以来，企业和政府债券新增融资达到12.4万亿元。

当前，房地产等领域信贷需求明显放缓，而与高新技术产业等新动能更加适配的直接融资需要加快发展。

据统计，上交所上市公司中，高新技术企业占比超九成，战略性新兴产业、先进制造业企业占比近八成，国家级专精特新“小巨人”企业占比超一半。上市公司募集资金八成以上投向绿色低碳、数字经济、高端装备制造、新材料等领域。

可以说，货币信贷总量增速的变化，实际上是我国经济结构变化以及金融供给侧结构变化的客观反映。这有助于为经济社会发展提供更有有效的金融支撑。

（二）

看货币政策效果，不仅要看总量，更要看结构。结构指的是什么？简单来说，就是钱的流向。今年以来十几万亿元的新增信贷资金都去哪儿了？从结构看，实体经济的有效需求是否得到满足？

实打实的数据里有答案。

今年前10个月，我国企（事）业单位贷款增加13.59万亿元，占全部新增贷款的八成以上，其中中长期贷款占比超七成。

这意味着，贷款资金主要流向了实体企业，特别是企业非常渴望的中长期资金。

今年8月，青岛一家创新型企业通过科技创新和技术改造再贷款项目对接机制，从当地中行获得了6500万元贷款授信，顺利上线了新的生产线。

自科技创新和技术改造再贷款设立以来，相关贷款签约和投放规模不断扩大。截至11月15

日，已有1737个企业和项目与银行签订科技创新和技术改造贷款合同近4000亿元。

这是着力畅通企业融资渠道的缩影，也是结构性货币政策工具努力实现“精准滴灌”的注脚。

近年来，一系列结构性货币政策工具发挥“四两拨千斤”的作用，引导越来越多金融活水流入经济社会发展的重点领域和薄弱环节。

支农支小再贷款、抵押补充贷款、普惠小微贷款支持工具、碳减排支持工具、保障性住房再贷款……适配高质量发展要求，我国货币政策工具箱与时俱进，日益丰富，目前已有结构性货币政策工具近20项。

这些工具效果如何？

10月末，专精特新企业贷款余额4.23万亿元，同比增长13.6%；科技型中小企业贷款余额3.17万亿元，同比增长21%；普惠小微贷款余额33万亿元左右……

在机器飞转的车间，在瓜果飘香的田间，在如潮如织的商圈，金融活水正在为经济社会高质量发展提供滋养和动力。

多项结构性货币政策工具围绕实体经济发力，信贷结构持续优化，助力我国经济结构转型升级，促进绿色发展、科技创新等新动能加快形成。

当前，国际环境复杂严峻，国内市场有效需求不足，金融为经济发展提供更加精准有效的支持，有着重要意义。

应该看到，提升金融服务实体经济质效，还有不少空间；如何更好满足科创企业全生命周期的资金需求，普惠金融如何实现高质量发展，农村金融需求如何充分挖掘……

中国人民银行发布的《2024年第三季度中国货币政策执行报告》指出，将持续做好金融“五篇大文章”，切实加强重大战略、重点领域、薄弱环节的优质金融服务，提升金融服务对经济结构调整、经济动态平衡的适配性和精准性。

围绕国家经济发展目标，瞄准高质量发展方向，金融业将不断优化资金投向，为经济社会发展大局提供有力支撑。

（三）

利率是资金的价格，也是货币政策调控的核心。

今年10月，一家东部沿海的家具制造企业，从银行申请了一笔400万元的贷款，由于贷款利率下降，较去年可以每年节省利息支出2万多元。

在广州工作的黄女士，眼见房贷利率逐步下降，200万元的房贷能节约总利息近10万元，决

定不再观望，准备买下工作后的首套房产。

今年以来，无论是企业融资，还是居民买房、消费，贷款资金成本更低了。

中国人民银行公布的数据显示，10月份新发放企业贷款加权平均利率为3.5%左右；新发放个人住房贷款利率为3.15%左右，均处于历史低位。

经过数年的实践探索，我国已基本建立起市场化利率调控和传导机制。2019年贷款市场报价利率（LPR）形成机制改革完善以来，我国利率传导机制进一步打通。

今年以来，1年期LPR已累计下降35个基点，5年期以上LPR已累计下降60个基点。在此带动下，贷款利率进一步下行。

拉长时间维度，我国企业贷款加权平均利率已从2019年的“5”时代，来到2024年的“3”时代。

贷款利率处于历史低位，这意味着什么？

作为贷款利率定价的主要参考基准，LPR的每一次调整，都直接影响企业和居民的融资成本。

以房贷为例，10月末，绝大部分存量房贷利率完成批量下调，存量房贷利率平均下降0.5个百分点左右，每年减少家庭利息支出1500亿元左右，惠及5000万户家庭。

年内三次LPR下降有利于激发信贷需求，让稳增长的政策效果逐步显现。社会融资成本的下降，有助于减轻企业和居民利息负担，激发企业投资意愿，增强居民购买力，提振经济增长动能。

今年以来，中国人民银行围绕疏通货币政策传导渠道开展了一系列工作，包括明确公开市场7天期逆回购操作利率为主要政策利率，规范手工补息等。

专家认为，一系列举措有利于完善市场化的利率形成和调控机制，不断疏通利率传导的堵点，助力市场化的利率“形得成”“调得了”，推动社会综合融资成本稳中有降，进一步提升金融支持实体经济的质效。

（四）

当前，正是谋划明年政策的关键时期，货币政策走向备受关注。

不少业内专家的观点是：未来一段时期，我国仍然将坚持支持性的货币政策立场。

这背后的逻辑是：当前经济运行仍面临困难和挑战，外部不确定性也在上升，需要货币政策持续发力，畅通实体经济血脉。

在《2024年第三季度中国货币政策执行报

告》中，中国人民银行谈及下一阶段的思路时，强调了坚定坚持支持性货币政策的立场。“加大货币政策调控强度”“提高货币政策精准性”等成为金融稳增长、支持高质量发展的重要抓手。

面临内外部复杂形势，作为两大宏观调控手段之一，我国货币政策任务艰巨。

短期和长期、稳增长和防风险、内部均衡和外部均衡……实际上，平衡好多重目标一直是货币政策的重要考量。

今年9月以来，针对有效需求不足、社会预期偏弱等经济运行出现的新情况新问题，金融管理部门推出了一揽子支持经济稳定增长的政策，不仅有降准这样的总量型工具，也有降息这样的价格型工具，还推出了不少新工具。不少举措直面当前经济运行中的一些突出矛盾和挑战，比如针对房地产市场和资本市场，优化调整了多项房地产金融政策，创设了支持资本市场稳定发展的两项工具。

一揽子增量政策，多箭齐发，体现了稳经济、稳预期、惠民生的坚定决心，市场作出了积极反应。

在专家看来，这些政策并不是“急就章”，也不是进行简单的政策刺激的短期行为。在这一揽子增量方案中，不仅有短期扩需求的方案，同时还有推动改革和结构调整的方案。

例如，完善存量房贷利率动态调整机制，从制度层面推动解决新老房贷利率拉大问题；又如，支持资本市场稳定发展的两项工具，稳住预期和信心，促进直接融资平稳发展。

一系列金融改革发力向前，我国货币政策力图塑造有自身特色的传导机制，面对经济不同周期均能有效发挥作用。

立足当下和未来，如何让货币政策更好促进稳增长？中国人民银行已经释放出鲜明信号：

——目标体系方面，将把促进物价合理回升作为重要考量，更加注重发挥利率等价格型调控工具的作用；

——执行机制方面，会持续丰富货币政策工具箱，发挥好结构性货币政策工具作用，在公开市场操作中逐步增加国债买卖；

——传导机制方面，要不断提高货币政策的透明度，提升金融机构的自主理性定价能力，增强与财政、产业、监管等政策取向的一致性，进一步提升货币政策的传导效率。

可以预见，未来的货币政策将继续加大逆周期调控力度，不断提升支持实体经济的精准性、有效性，为经济稳定增长、结构优化调整创造良好的货币金融环境。

房地产市场走势怎么看——当前中国经济问答之六

住房问题，既是民生问题也是发展问题。当前的房地产市场走势备受各方关注。

9月26日召开的中共中央政治局会议强调，“要促进房地产市场止跌回稳”“要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式”。

从中央到地方，一揽子政策密集推出，释放出稳定房地产市场的强烈信号。在各方努力下，市场预期和发展信心提振效果如何？市场出现了哪些变化？

（一）

9月26日中共中央政治局会议后，多部门打出促进房地产市场平稳健康发展政策“组合拳”，概括起来，就是“四个取消”“四个降低”和“两个增加”。各地特别是一线城市纷纷调整优化房地产市场相关政策，力促市场回暖。

不同举措，从不同角度，直击当下房地产市场“痛点”“堵点”：

地方因城施策取消或调减限制性措施，释放购房需求；优化税收政策，降低购房交易成本；调整土地政策，控新增、盘存量，进一步发挥土地储备“蓄水池”功能；加码金融支持，为行业流动性注入“活水”……

这一套政策组合拳效果怎样？我们观察几个关键指标。

看销售面积——

国家统计局最新数据显示，从监测的40个重点城市的销售情况看，前期回调幅度较大的二线城市边际改善比较明显，10月份当月销售面积实现正增长，销售额降幅明显收窄。

1至10月，全国新建商品房销售面积同比下降15.8%，降幅比1至9月收窄1.3个百分点；新建商品房销售额同比下降20.9%，降幅比1至9月收窄1.8个百分点。

住房城乡建设部网签数据显示，10月份，全国新建商品房交易网签量同比增长0.9%，连续15个月下降后首次实现增长；新建商品房和二手房成交总量同比增长3.9%，连续8个月下降后首次实现增长。

看先导指标——

观察房地产市场活跃度，除了销售量，还

有两个先导指标：一手房的到访量，二手房的带看量。

购房属于大宗消费，从有购房意愿、到去实地精挑细选找到满意的好房子，再到讨价还价等环节，普遍需要较长过程。

记者近日走访北京、上海、南昌等多地房地产中介机构了解到，不论在工作日还是周末，都有不少客户来签约洽谈，签约室里常常坐满讨价还价的买卖方。一手房的到访量、二手房的带看量也有明显增长。这些现象的背后，是有更多居民已经在购房的进程中，至少有购房意愿或需求，表明市场活跃度出现一定程度边际改善，这对于房地产市场止跌回稳是积极信号。

看市场预期——

信心重于黄金。随着销售面积回升、先导指标提升，消费者对房地产后市信心也得到增强，市场预期出现好转。

根据PMI调查，10月份房地产业商务活动指数比上月回升2.5个百分点，市场预期指数回升1.8个百分点。这表明在一系列政策推动下，房地产市场景气度开始改善。

记者走访北上广深一线城市和武汉、苏州、杭州等二线城市发现，市场交易活跃度有所提升，新客户从看房到最终购买的决策速度在加快，老客户减少了犹豫，甚至出现购买紧迫感。不论是新房还是二手房市场，成交周期明显加快。

以上多维度指标显示，房地产市场正在出现一些回暖迹象。

房地产市场历来有“金九银十”的说法。10月份房地产市场出现的止跌回稳积极势头，特别是商品房交易市场自2007年以来首次出现“银十”超“金九”的现象，从侧面也反映出政策调整优化对房地产市场止跌回稳的推动力。

“总的来看，一揽子促进房地产市场止跌回稳的措施显效，10月份房地产市场出现积极变化。随着各项政策效能进一步释放，推动房地产市场止跌回稳的动能将增强。”

“中国的房地产在系列政策作用下，经过三年的调整，市场已经开始筑底。”

国家统计局、住房城乡建设部分别作出如上判断。

（二）

一方面要看到，一揽子政策开始落地显效；另一方面也要看到，房地产市场筑底是一个过程，需要长短结合、标本兼治。

首先，要“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”。这是去年7月24日中共中央政治局会议作出的重大判断。认识当前的房地产市场形势，首先要把握这个变化。

供求关系是影响市场价格的关键因素，这是经济学的基本原理之一。

过去20多年，我国房地产市场总体呈现上升态势，对保障和改善民生、支撑我国经济社会发展发挥了重要作用。同时，房地产市场快速扩张，也出现了一些资金过度向房地产集中，部分房企“高负债、高杠杆、高周转”等问题。

从过去供不应求形成的市场火爆、甚至价格扭曲，到近些年主要矛盾从总量短缺转为总量基本平衡、结构性供给不足，房地产市场的底层逻辑发生变化。因此，要促进房地产市场进一步止跌回稳，对商品房建设要“严控增量、优化存量、提高质量”。

从存量上看，我国新建商品房供应规模大，存量消化是重要调整方向。

政策层面已经明确，商品房库存较多的城市，政府可按规定收购，积极支持收购存量商品房用作保障性住房。目前，各地加速推进收购存量商品房用作保障性住房，专项债券支持回收闲置存量土地、新增土地储备也在加快落地。

从增量和质量上看，人们对住房的需求已经从“有没有”向“好不好”转变，满足这部分市场需求是调整增量和提高质量的重要方向。

其次，要修复信用链条，重建市场信心，促进金融和房地产良性循环。打好保交房攻坚战是其中的重中之重。

一段时间以来，在房地产市场调整过程中，由于资金问题、债务问题，部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。这一现象不仅严重损害购房者权益，也影响着市场的信心，阻碍着市场的有序运转。

针对这一“痛点”，保交房工作稳步推进，城市房地产融资协调机制适时推出——将合规房地产项目纳入“白名单”，应进尽进、应贷尽贷，

满足项目合理融资需求，成为实现金融和房地产良性循环、改善市场预期的重要举措和有力保障。

目前，全国297个地级及以上城市均已建立房地产项目融资协调机制。截至10月31日，“白名单”项目贷款审批通过金额超3万亿元。年底前，随着“白名单”扩围有序推进，这一规模还将增加到4万亿元。

信贷规模的增加，预示着房地产项目融资更快更便利，保交房的继续推进更有保障。截至11月13日，保交房攻坚战推进有力，全国已交付285万套，保障购房人合法权益的同时，也对市场预期带来有效改善。

此外，还要释放市场潜在需求，从供需两端着手进一步激活房地产市场。

立足当前房地产市场的主要矛盾，在供给结构方面，保障性住房供给相对不足，大城市房价高，新市民、青年人住房负担较重。住房需求方面，改善性住房需求持续升级，居民对提升居住品质的愿望更为强烈。

因此，通过“四个取消”“四个降低”降低购房成本，加大保障房建设以及城中村改造等，将为房地产市场注入新的需求。

从房地产市场的中长期趋势来看，满足刚性和改善性住房需求仍有发展空间。我国仍处于城镇化发展中后期，持续推进以人为本的新型城镇化，将释放房地产市场更大需求潜力。

（三）

传统的房地产发展模式难以为继，未来的房地产将向何处发展？

去北京参观一次中国建筑科技馆，也许你能从中获得一些启发。

打开房门，屋内的灯光、窗帘、音乐会自动开启，欢迎主人回家；来到客厅，坐在沙发上按动按钮，对面的墙缓缓往前移，一会儿就“变”出一个儿童“小游乐园”……这是记者近日在中国建筑科技馆的“好房子样板间”看到的一幕场景。

房地产发展，民生是最终落脚点。

从“有没有”转向“好不好”，提升居民居住品质 and 幸福感是未来房地产发展的方向。通过科

技赋能、创新引领，无论是新房子还是老房子，都要变成好房子。

加快构建房地产发展新模式，是房地产市场平稳健康发展的治本之策。更好满足刚性和改善性住房需求，完善房地产开发、交易和使用制度，建立“人、房、地、钱”要素联动新机制等，是加快构建房地产发展新模式的重要内容。

我国房地产市场已走过20多年高速扩张阶段，过去的发展模式已不适应高质量发展的新要求，构建房地产发展新模式是大势所趋。

打造安全、舒适、绿色、智慧的好房子，为满足人民美好生活需要的重要途径，也是促进房地产业高质量发展的应有之义。

从支撑城市扩张转向参与城市更新，从增量拉动转为增量存量联动……房地产发展要围绕老百姓在新发展阶段的多样化住房需求，从户外环境、适老化、绿色低碳等方面着力，推动住房建设品质全面提升。

当前，城中村改造的政策支持范围从最初只有35个大城市扩大到全部地级及以上城市。已有1632个城中村改造项目在各大城市落地。1至10月，全国已建设筹集保障性住房和城中村改造安置房317万套（间）；到今年底，可帮助超过1000万困难群众改善住房条件。

积极实施城市更新行动，是转变城市发展方式、实现高质量发展的重要举措。

系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，是房地产业未来发展的重心。2023年，全国已实施城市更新项目超过6.6万个，累计完成投资2.6万亿元，城市更新行动实施带来的综合性成效正在逐步显现。2024年，全国计划新开工改造城镇老旧小区5.4万个，前10个月已开工5.3万个。

协同联动，防止大起大落，才能实现房地产市场平稳、健康、高质量发展。

房地产行业正处于新旧模式转型的关键期。迎难而上，主动破局。按照中央统一部署，各部门正同心协力，打好土地、财税、金融等政策组合拳，让这些政策的效果充分显现。

房地产高质量发展，将为中国经济高质量发展积蓄更多新动能，为建设适应人民群众新期待的好房子”提供更有力量支撑。