

本周美联储等央行货币政策有望继续收紧,但各国央行政策略有分化。海外央行超级周对我国股市和汇市情绪可能构成一定扰动,但整体影响有限。

周茂华

本周,美联储、欧洲央行、英国央行、澳洲联储等将相继公布利率政策决议,市场高度关注。作为2023年首个央行超级周,美联储、欧洲央行等未来政策走向,对我国股市和汇市将产生哪些影响?

从欧美主要经济体通胀和就业数据看,欧美主要央行面临的主要矛盾仍是高通胀。本周美联储等央行货币政策有望继续收紧,但各国央行政策略有分化。

一般来说,美联储等海外央行货币政策变化主要通过跨境资本流动、汇率及市场情绪等因素影响我国市场。从以往经验看,由于美联储加息周期,导致部分新兴经济体资本外流,本币贬值,一些新兴经济体央行或将被迫跟随收紧政策,并对实体经济构成压力。

从我国经济内外环境看,本周海外央行超级周对我国股市和汇市情绪可能构成一定扰动,但整体影响有限。

从股市方面看,海外央行超级周对A股市场的影响更多是情绪扰动。当前,从国内经济基本面、相关政策、A股估值看,市场风险偏好回暖,股市向上的趋势基本确定。

具体来看,国内经济与市场前景乐观,主要是国内持续优化防疫措施,疫情对经济活动干扰减弱,此前受抑制的需求逐步释放。叠加一揽子纾困、稳增长政策措施落地见效,经济复苏、企业盈利改善。与欧美国家面临的高通胀不同,当前,我国物价总体温和可控,货币政策以我为主,同时,经济增速运行在潜在增速下方,经济复苏仍需要财政政策和货币政策的大力支持,市场流动性有望保持合理充裕。此外,我国股市估值整体偏低,国内市场风险偏好逐步回暖,外资也普遍看好中国股市前景。

但是,不排除海外市场波动对我国市场短期情绪构成一定扰动。从中长期看,我国持续深化改革开放,加快构建双循环新发展格局,经济长期向好基本面未变,有望吸引全球资本持续流入。

从汇率市场方面看,尽管市场担忧本周美联储言辞鹰派超预期,但欧洲央行继续激进加息可能限制美元走强,预计美元走势将呈反复态势,对人民币汇率影响有限。

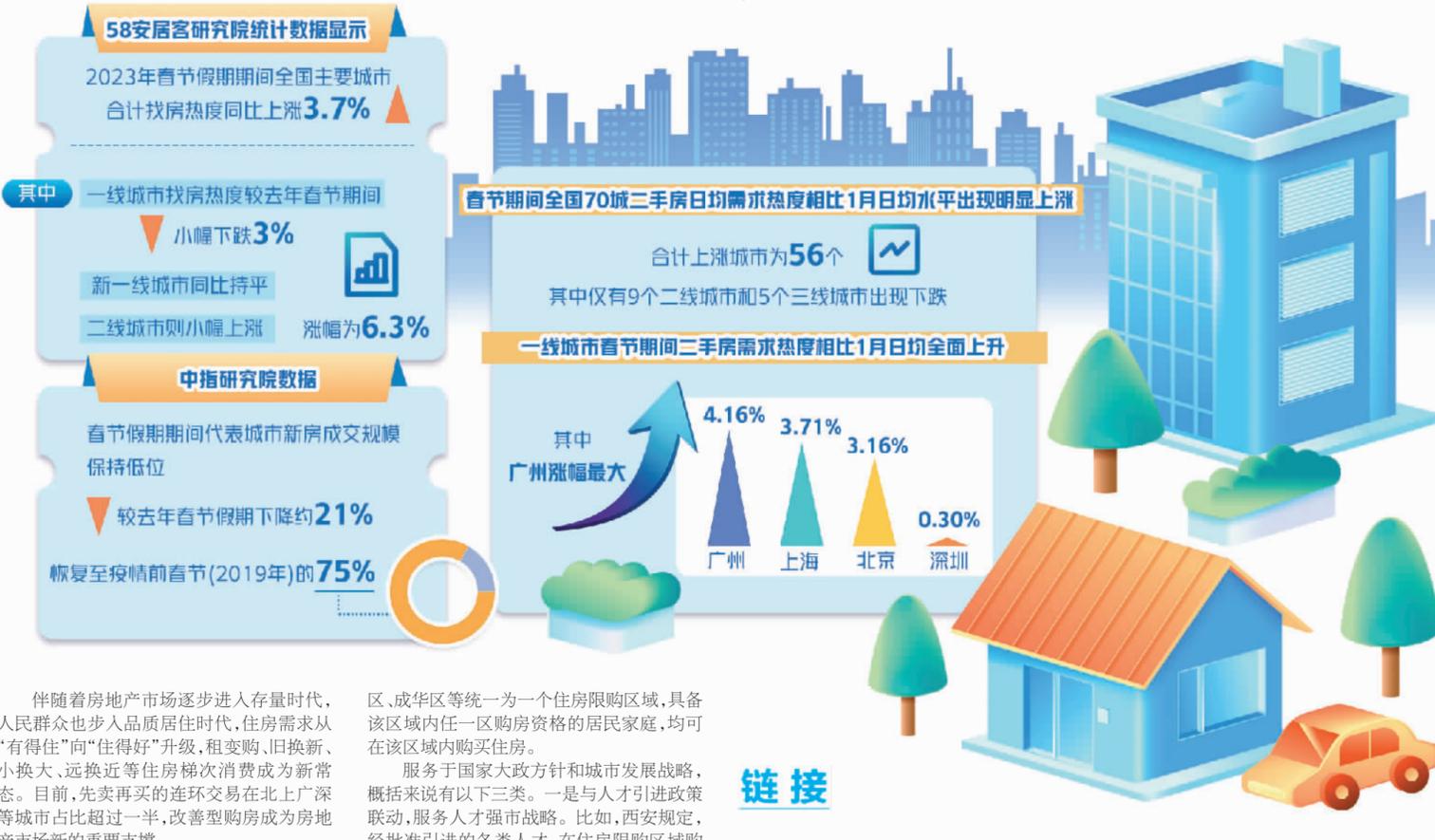
当前,人民币面临内外环境相对有利,预计双向波动更加常态化。具体来看,国内经济稳步复苏,市场风险偏好回暖带动资金趋势流入,外贸保持韧性,国际收支基本平衡,加之人民币弹性显著增强,在国际收支中发挥了稳定器的作用。另外,美联储加息周期接近尾声,欧洲等央行激进加息政策等制约了美元上行空间,人民币对美元贬值压力减弱。

但需要关注的是,美联储仍在收紧货币政策,同时,由于地缘冲突、能源和食品危机等,欧洲经济面临衰退风险更大,并且当前美国政策利率仍高于欧洲利率,这些都对美元继续构成一定支撑。综合来看,人民币有望继续在均衡水平附近运行。

(作者系光大银行金融市场部宏观研究员)

# 更好支持梯次消费需求

赵庆祥



## 链接

### 迈向“住有宜居”

本报记者 蒋波

近日,记者走进江苏省南京市浦口区桥林新城兰花塘人才公寓项目,4栋楼房,7.5万平方米的现代化高层住宅错落有致,初具规模。新年刚过,建筑工地上已呈现一派热火朝天的繁忙景象。“安居是吸引人才落户城市的重要参考坐标之一,因此,我们建设人才公寓的首要目标就是高质量和高标准。”中建五局南京地铁兰花塘人才公寓项目执行经理高志告诉记者,为了让更多的购房人才留下来、住下来,项目房间设计通透温馨,崭新的家具家电全部到位,租房者可以拎包入住。

“2023年,江苏省计划新开工(筹集)保障性租赁住房15万套(间)、基本建成8.96万套(间),棚户区改造12.67万套、基本建成12.63万套,发放公租房租赁补贴1.86万户,发放保障性租赁住房租赁补贴9.99万人。”江苏省住建厅相关负责人介绍,江苏将持续推进住房保障这一重大民生工程和发展工程,不断完善住房保障体系,因地制宜,支持刚性和改善性住房需求,推动房地产市场平稳健康发展。

南京市溧水区石湫街道保障房项目是江苏实施“住有所居”迈向“住有宜居”的缩影。“为了让群众尽快入住新房,建设团队在保证房屋

质量的基础上,提前5个月完成项目五期地块新房建设,提前向群众交付新房。”承建该项目的中建五局华东公司项目负责人倪飞鹏介绍。

近期,央行和银保监会联合印发文件,就房地产融资等方面提出16项具体举措。证监会发布支持房地产市场5项措施,恢复房企及涉房企业股权融资功能。近期,相关部门打出“稳楼市”金融组合拳,政策释放的积极信号已传导至市场端。

“小区主打220平方米至280平方米大户型、低密度产品,对改善型购房者具有很强的吸引力。”南京建邺区一处新楼盘销售顾问叶勇告诉记者,该楼盘102套房源吸引了237组客户报名,综合中签率为43.04%,成交热度有所回升。

“江苏多个重点城市通过取消限购又认贷、降低房贷首付比及利率、放宽限制性买卖条件等措施,有力支持了刚性和改善性住房需求释放。”长期研究江苏房地产经济的贝壳研究院高级分析师唐璋表示,在“房住不炒”的大背景下,接下来还可以从解除新房交付担忧、放宽限价灵活性、降低二套房贷利率等方面进一步提高需求端活跃度,稳定市场预期。

伴随着房地产市场逐步进入存量时代,人民群众也步入品质居住时代,住房需求从“有得住”向“住得好”升级,租变购、旧换新、小换大、远换近等住房梯次消费成为新常态。目前,先卖再买的连环交易在北上广深等城市占比超过一半,改善型购房成为房地产市场新的重要支撑。

近期,国家相关部门推出下调住房贷款利率、居民换购住房退还个人所得税等政策,天津、杭州、成都、西安等多个城市出台下调二套房首付比例、调整公积金贷款细则以及税收和金融等措施。多部门多地因地制宜、多措并举,支持房地产市场改善性需求。

综合来说,支持改善性住房需求的政策中有常规性、普惠性的政策,也有服务于国家大政方针和城市发展战略的政策。

常规性普惠性政策主要包括降低贷款利率。近期,中国人民银行、银保监会要求,二套房商业性个人住房贷款利率下限执行不低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点;杭州市规定,自2022年11月11日起二套房贷利率4.9%。

实行税费优惠。税费是购房者考虑的一大因素。近日,杭州出台规定,2023年9月30日(含)前购买杭州市萧山区规定镇街普通新建商品住房的,在购房人办理不动产权证后,按照实际缴纳契税金额的50%标准给予补助。

降低首付比例。不少城市在降低首付方面,很有“诚意”。天津就出台相关政策,明确居民家庭申请商业性个人住房贷款购买第二套住房的首付款比例最低为40%。而在杭州市限购区,贷款购买第二套普通自住住房的居民家庭,最低首付比例为四成。

调整限购套数。有的城市对于二孩及以上居民家庭住房限购套数由2套增加至3套。

调整限购区域。限购区域调整,有利于刺激相关需求,能极大释放购买能力。成都市近日宣布,将天府新区成都直管区、成都高新区西部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯

区、成华区等统一为一个住房限购区域,具备该区域内任一区购房资格的居民家庭,均可在该区域内购买住房。

服务于国家大政方针和城市发展战略,概括来说有以下三类。一是与人才引进政策联动,服务人才强市战略。比如,西安规定,经批准引进的各类人才,在住房限购区域购买住房时无须提供社会保险或个人所得税相关证明材料。

二是与鼓励多孩政策联动,服务人口老龄化战略。以西安为例,当地出台规定,符合西安市购房资格的二孩及以上家庭,在住房限购区域内限购套数的基础上可新购1套住房。二孩及以上家庭购买的第3套住房为新建商品住房时,应列为“普通家庭”类别。

三是与加快发展保障性租赁住房政策联动,服务构建租购并举住房制度。天津出台的相关政策就提出,居民家庭将原有1套住房通过本市保障性租赁住房发展平台筹集用作保障性租赁住房,且租期不少于5年的,可在本市原住房限购政策基础上再购买1套住房。

从目前出台的政策措施看,各地用好用足政策工具箱,支持改善型住房需求,既符合房地产市场区域性特点,又顺应房地产市场发展规律。因地制宜,一城一策甚至一区一策,精准支持改善性住房需求,能降低购房成本,提升换房意愿,释放改善性购房需求,带动连环成交,对提升房地产市场活跃度、去化房地产库存、缓解房地产企业压力、促进房地产市场持续平稳健康有着重要作用。

目前已出台政策的城市,房地产市场已出现向好发展态势。相信随着更多利好改善性需求政策的陆续出台和落地实施,潜在购房需求会进一步释放,房地产市场会进一步活跃。长期看,对行之有效的支持改善性住房需求政策,应纳入房地产市场长效机制,通过立法形式固定下来并成为基本的住房制度,助力广大人民群众安居宜居乐居。

(作者系北京房地产中介行业协会秘书长)

## 首个商业航天发射场为何建在海南

本报记者 潘世鹏

□ 地理位置方面,海南纬度低、距赤道近、运载效率高;安全性方面,因为各级火箭落区均为海洋,不经过人口稠密地区;交通方面,海南文昌发射场可以利用船舶运输大型运载火箭。

□ 地方支持也是重要原因。据了解,文昌国际航天城是海南自贸港11个重点园区之一,航天产业也是海南自贸港“海陆空”三大未来产业之一。

把首个商业航天发射场建在海南,具体有哪些优势呢?据有关负责人介绍,在地理位置方面,海南纬度低、距赤道近、运载效率高,火箭运载能力可提高10%到15%,可明显提高航天发射的经济效益;在安全性方面,因为各级火箭落区均为海洋,无国土污染,不经过人口稠密地区,便于未来发展火箭回收产业;在交通方面,对比国内现有发射场,海南文昌发射场可以利用船舶运输大型运载火箭,尺寸不受限制。此外,海口美兰国际机场、海南环岛高铁带来的交通便利和文昌优美的自然环境能为商业航天旅游产业提供良好的基础,具有广阔的商业航天产业发展前景。

据介绍,地方支持也是发射场落地海南的重要原因。文昌国际航天城是海南自贸港11个重点园区之一,航天产业也是海南自贸港“海陆空”三大未来产业之一,契合度很高。

2020年6月以来,文昌国际航天城加快推动发射区、旅游区、高新区“三区”联动发展,大力引进和培育火箭链、卫星链、数据链“三链”产业,努力建设商业航天发射场,着力打造开放型、国际化、创新融合的世界级航天城。

下一步,海南省将充分发挥商业航天发射场主场优势与自贸港政策优势的叠加效应,瞄准世界商业航天发展前沿,加快构建火箭链、卫星链、数据链产业生态体系,支持文昌建设世界一流的国际航天城。



2023 旺旺杯 春节七天乐 全国新闻摄影征集活动作品选登

1月29日,位于安徽省合肥市蜀山区的一家汽车生产制造车间里传出机器的轰鸣声,工人们正加紧生产,力争实现新年开门红。 葛庆钊摄(中经视觉)

本版编辑 孟飞 辛自强 美编 王子莹