

回顾与展望

□ 本报记者 郭子源

金融促进房地产平稳健康发展

2023年，围绕如何更好地满足刚性和改善性住房需求、如何积极稳妥化解房地产风险、如何促进房地产市场平稳健康发展三大核心议题，一系列政策相继出台，改善需求端预期，做好供给端保障。“根据经验，从政策发力到市场效果显现，通常有6个月至12个月的时滞，预计最快从2024年第三季度开始，市场将有较为明显的表现。”中国民生银行首席经济学家温彬说。

改善需求端预期

房地产需求端走势，既关乎房地产企业的销售回款、现金流状况以及风险化解工作，也关系着房地产市场能否平稳健康发展。2023年，相关政策从降门槛、降成本两方面入手，改善需求端预期，更好满足刚性和改善性住房需求。

降门槛，放松限购、认房不认贷、优化普宅标准、降低首付比例等一系列政策相继出台，持续释放合理购房需求。其中，2023年12月北京、上海出台的“新政”备受市场关注。北京不再区分普通住宅、非普通住宅，首套房首付比例统一降至30%；二套房则按城六区、非城六区划分，首付比例分别为50%和40%。

贝壳研究院认为，京沪首套、二套房首付比例降低，有助于降低首次置业、改善换房等购房需求入市门槛；调整普宅认定标准，与其关联的税收优惠政策覆盖面将扩大；多项组合政策将更好满足刚性和改善性住房需求。

降成本，在多项政策措施的推动下，新发放、存量房贷利率均下行，减轻了购房者的财务负担。据贝壳研究院估算，2023年全国住宅销售金额约16万亿元，房贷利率下调为全国购房居民节省利息共计约185亿元。

一方面，贷款市场报价利率改革效能持续释放，带动新发放、存量房贷利率再次下行。2023年全年，5年期以上LPR从4.3%降至4.2%。2023年9月，新发放的个人住房贷款加权平均利率为4.02%，同比下降0.32个百分点；截至2023年9月末，存量住房贷款加权平均利率为4.29%，较上月末显著降低42个基点。

另一方面，存量首套房贷利率的调降工作有序开展。2023年8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于降低存量首套房贷利率有关事项的通知》提出，自2023年9月25日起，金融机构按照市场化、法治化原则，对符合条件的存量首套房贷利率进行下调。

“绝大多数借款人已第一时间享受到了实惠。”中国人民银行货币政策司司长邹澜在2023年三季度金融统计数据新闻发布会上表示。截至2023年9月末，超过22万亿元存量房贷利率完成下调，调整后的加权平均利率为4.27%，平均降幅73个基点，每年减少借款人利息支出1600亿元至1700亿元，惠及约5000万户、1.5亿人。

此外，“首套房贷利率政策动态调整机制”继续落实，因城施策、推动更多城市下调或取消首套房贷利率下限。《2023年第三季度中国货币政策执行报告》显示，截至2023年9月末，在全国343个城市（地级及以上）中，119个符合放宽首套房贷利率政策下限条件的城市均已放宽下限。其中，95个城市下调了首套房贷利率下限，其所执行的下限较全国下限低10个基点至40个基点，24个城市取消下限。

贝壳研究院统计结果显示，当前，居民的住房需求依然较为充沛。其中，贝壳平台2023年全年新增委托购房数量超过新增委托售房数量约10%，看房数量同比增长，特别是政策优化后，消费者的置业信心明显回升，计划在来年半年购房的比例升至23%，带动2023年四季度二手房市场稳步回升。

做好供给端保障

改善消费端预期，要以稳定供给端为基础。2023年一季度，二手房市场的回升幅度、市场热度均高于新房市场，其背后是部分一手房无法按时交付造成的供给不稳、需求不足问题。为此，一要扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，提振一手房购买信心；二要一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，缓解房企流动性紧张。

“保交楼工作的扎实推进，带动了全国房屋竣工面积同比增长近20%，也反映出各地政府帮助企业纾困是有效果的。”住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹日前表示。此外，结合保交楼工作需要，人民银行已将2000亿元保交楼贷款支持计划的期限延长至2024年5月底。

流动性紧张是房地产企业面临的紧要难题。2023年，银行信贷、债券融资、股权融资“三箭齐发”，稳定房企合理融资需求，改善优质房企的经营性和融资性现金流。2023年1月，金融管理部门表示，将聚焦专注主业、合规经营、资质良好以及具有

《2023年第三季度中国货币政策执行报告》显示

全国主要金融机构(含外资)房地产贷款余额为

53.2万亿元

其中

住房开发贷款余额为9.8万亿元

同比增长2.2%

2023年11月以来

民营房企的融资状况得到改善，工行、农行、中行、建行、交行等主要银行已向非国有房企投放房地产开发贷款300多亿元



一定系统重要性的优质房企，开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，引导优质房企资产负债回归安全区间。

从银行信贷角度看，房地产信贷融资的规模、结构整体稳定。《2023年第三季度中国货币政策执行报告》显示，全国主要金融机构(含外资)房地产贷款余额为53.2万亿元，其中，住房开发贷款余额为9.8万亿元，同比增长2.2%。2023年11月以来，民营房企的融资状况得到改善，工行、农行、中行、建行、交行等主要银行已向非国有房企投放房地产开发贷款300多亿元。

“债券融资方面，随着‘第二支箭’持续发力，支持民营房企发债融资的进度加快，截至2023年11月末，约有20家民营企业发行超360亿元债务融资工具。”温彬说，这对于缓解民营企业融资压力、引导市场预期扭转、维护企业债券融资稳定发挥了重要作用。

股权融资方面，2023年，私募、公募股权基金均开展了相关探索。2023年2月，中国证监会启动不动产私募投资基金试点，促进房地产市场盘活存量；10月，为进一步拓宽基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点资产范围，证监会发布相关政策，将公募REITs试点资产类型拓展至消费基础设施领域。

温彬认为，预计随着“三个不低于”“一视同仁”等融资端利好持续出台，2024年房地产开发投资资金有望率先企稳回升。中国人民银行、国家金融监管总局、中国证监会日前联合召开的金融机构座谈会明确提出，接下来，各金融机构要深入贯彻落实中央金融工作会议部署，坚持“两个毫不动摇”，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷；继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资；支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。

构建发展新模式

中共中央政治局2023年7月24日召开会议提出，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。这是立足我国经济社会发展阶段、房地产自身发展规律作出的重大判断。

“近期，部分指标继续呈现边际改善迹象，但也要看到，市场仍处在调整之中，从长期看，这种短期调整也有利于房地产市场平稳健康发展。”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。最新数据显示，2023年1月至11月，商品房销售面积同比下降8.0%，其中，住宅销售面积下降7.3%；商品房销售额下降5.2%，其中，住宅销售额下降4.3%。

温彬认为，2024年，预计行业政策将围绕统筹化解房地产风险这一核心任务，在稳定房企信心和居民预期、一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求、加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”、推动金融与房地产形成良性循环等方面综合施策，加快构建房地产发展新模式。

“在理念上，要始终坚持‘房子是用来住的、不是用来炒的’定位，以满足刚性和改善性住房需求为重点，努力让人民群众住上好房子。”倪虹说。2024年中国人民银行工作会议明确表示，接下来，将加强对房地产市场运行情况的监测分析，因城施策精准实施好差别化住房信贷政策。

值得注意的是，目前，保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”相关工作已经启动。“这是党中央作出的重大决策部署，是根据房地产市场新形势推出的重要举措。”倪虹表示，其中，规划建设保障性住房的要求是，城市党委、政府担负起主体责任，解决好群众的住房问题，尤其是新市民、青年人的住房问



题，让他们放开手脚为美好生活奋斗；城中村改造的重点是，消除安全风险隐患，改善居住环境，促进产业转型升级，推动城市高质量发展；“平急两用”公共基础设施建设，是统筹发展与安全、提高城市韧性的重大举措，关键是平时用得着、急时用得上的。

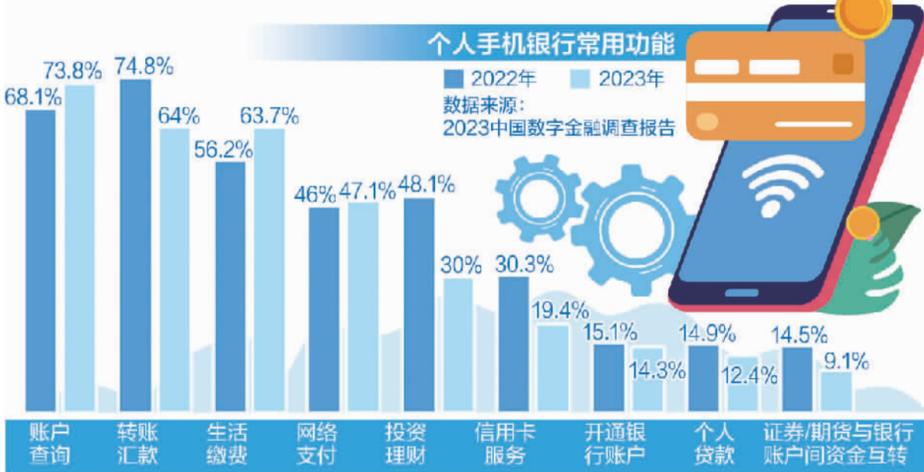
为适应新发展模式，温彬认为，接下来，房地产企业要做好“眼前事”和“长远事”，从传统的高负债、高杠杆、高周转“三高”经营模式转变为高质量发展模式。“2021年下半年以来的行业困境，始于房企资金链断裂，部分企业出现债务违约、烂尾楼、预售资金违规挪用等问题，这是‘三高’经营积弊已久产生的结果，房企根据需求调整经营战略势在必行。”

一方面，做好“眼前事”，积极稳妥化解房企债务风险。近日，五家全国性金融资产管理公司(AMC)之一的中国东方资产管理股份有限公司举办房地产企业债券风险化解研讨会。中国东方相关负责人表示，接下来将充分发挥逆周期金融调节功能、专业化处置能力，对风险早识别、早预警、早暴露、早处置。

另一方面，做好“长远事”，坚持需求导向，打造房企核心竞争力。接下来，房企可开拓市场化租赁住房发展模式建设，积极参与保障性住房建设，综合开发服务链条，在装饰装修、园林建设、物业保障、便民生活等方面下功夫，不断提升房企的服务水平和服务质量。

人工智能让手机银行更聪明

本报记者 苏瑞洪



近年来，伴随生成式人工智能在全球范围的迅速发展，我国相关创新和应用步伐明显加快，人工智能技术在国内金融领域的价值潜力备受瞩目，尤其是在手机银行方面，用户基数庞大，可供应用的场景丰富，这些特点都为人工智能技术的落地提供了良好的机会。人工智能技术有机会通过每个人的掌上手机银行，飞入寻常百姓家，为老百姓带来便利。

在此背景下，不少手机银行近期推出迭代升级新版本，重点提升了人工智能技术的应用。例如，交通银行推出手机银行8.0版本，新版本依托人工智能大数据分析能力，从海量信息中提炼，推出基金大数据榜单，助力客户进行投资决策。邮储银行手机银行9.0版本打造“AI空间+数字员工+视频客服”服务。其中，AI空间通过下拉手机银行首页进入，向客户直观展

示本月收支、常用缴费、最近收款人等信息，为客户提供定制服务。

在人工智能技术推动手机银行升级迭代之前，手机银行其实面临着一些问题和挑战。一方面，手机银行注册用户而轻活跃用户。手机银行的注册用户数量固然重要，但若注册用户的活跃度极低，那么用户意义便大打折扣，同时还占用了大量资源。另一方面，手机银行重产品部署而轻用户体验。尽管一些手机银行功能看上去很强大，但用户发现真正使用起来并不方便。例如，一些手机银行APP的界面设计过于复杂，操作起来很繁琐，文字说明过于专业导致普通用户难以理解，从而增加了学习成本，使用户体验感变得非常差。

针对这些问题，人们期待人工智能为手机银行带来积极转型。一些业内专家也分享了他们的观点。“人工智能技术在手机银行上

中央经济工作会议在部署2024年重点工作时提出，加强政策工具创新和协调配合。近年来，多地积极运用“财政+信贷”“财政+融资担保”“财政+基金”等方式，有效发挥了财政资金牵引带动作用。比如，山东以财政资金为“引子”，“四两拨千斤”吸引撬动金融机构加大信贷投放，加强财政与金融协同配合。据初步测算，实施系列政策，每年投入财政资金约180亿元，可吸引撬动金融资源约5000亿元。

“财政+”之所以能发挥较大能量，根本在于财政在国家治理中的基础和重要支柱作用。各领域政府活动都离不开财政资金的保障支持，财政“触角”可以延伸到国家治理的方方面面。这一特点从深层次上决定了“财政+”模式的应用空间和潜力。同时，由于当前财政运行仍处于紧平衡状态，如何将有限资金用在刀刃上、花出效果来，成为各地各部门普遍面临的紧迫命题。这也进一步调动起各方探索“财政+”的主动性和积极性。

迈入新一年，巩固经济回升向好的基础，“财政+”作用不容低估，需合力加大探索。

“财政+”要取得实效，关键在于取向一致、同向发力。要进一步建立健全财政与货币、就业、产业、区域、科技、环保等领域的沟通协调机制，围绕稳预期、稳增长、稳就业，结合实际加大创新探索，找准“+”的方法路径，谋求“+”的最大合力和最优效果。要实现同频共振，除了要有稳定深入的沟通协作机制作保障外，还需进一步加大调查研究力度，广泛听取各方意见建议，充分有效运用专家智库等资源，提升政策匹配结合的精准性和科学性。

探索“财政+”须避免“撒胡椒面”，要紧密围绕推动高质量发展，突出重点，把握关键，进行统筹布局，发挥系统合力。各地发展情况不同，探索“财政+”要尽力而为，量力而行，坚持因地制宜，避免盲目照搬。实践中，既要善于打破思维定势和路径依赖，拿出创新魄力；也要严格按照制度和规矩办事，坚守安全底线。要在政策设计、执行、考评各环节有效防范风险隐患，避免漏洞产生，严肃财经纪律。

“财政+”还需“花钱必问效”。可根据不同领域“财政+”的特点，探索更加精准的评价指标和方法，开展全流程绩效管理和评价结果应用，对优秀做法加大扶持和推广力度，对不当做法及时调整优化。

财政资金不仅是真金白银的支持，也传递着政策的温度，是稳预期强信心的重要抓手。因此，“财政+”模式一定要精心谋划、扎实推动，要“+”在经济社会发展的关键处，“+”在行业市场转型爬坡的急需处，更要以务实成效“+”在百姓的心头处，真正发挥助推经济、促进改革、提振信心的重要作用。

本版编辑 陆敏 武亚东 美编 王子莹

客户服务对生成式人工智能的应用，可以让客户更加便捷地获取需要的服务和产品，提升服务体验。

尽管人工智能技术在手机银行中的应用已经较为广泛，但与其相关的争议也同时存在。业内专家指出，很多人工智能技术在手机银行中的应用还处于起步阶段，想要人工智能为手机银行转型带来质的飞跃，实际效果还需要再经过时间的检验。从数据安全上看，人工智能需要大量的用户数据来进行训练和优化，如果手机银行在收集、存储和使用用户数据方面没有得到妥善保护，用户的隐私保护就令人担忧。从环境上看，社会整体对人工智能技术的认知和接受程度还不高，涉及人工智能的法律法规也有待进一步完善。从主观上看，部分金融机构相对封闭，还处在“甲方思维”之下，缺乏主动创新和服务的意识，在金融科技方面投入不多，人才储备不足，人工智能技术也不强。

针对未来人工智能如何助力银行数字化转型，董希森建议，手机银行要坚持“以人为本”，这是手机银行业务发展的基本原则。要培养“乙方思维”，研究和客户需求特别是发展痛点，打铁还需自身硬，加大科技投入，培育具有核心竞争力的技术优势和人才队伍。

王蓬博认为，一方面运用人工智能等新技术降低成本是必经之路，另一方面则需要尽可能地创造场景。技术人员还要和业务人员沟通，真正熟悉相关的应用场景和运营规则，这样才能更好地让人工智能大模型和场景相结合。更合规更安全、更大范围满足用户需求的手续银行才会受欢迎。