

陶然论金

郭子源

“量价结合”优化房地产金融服务

慈善

本报记者

彭江

龙年伊始,与百姓生活息息相关的房贷利率再度下降,且降幅超出市场预期。2月20日,5年期以上贷款市场报价利率(LPR)下降25个基点至3.95%。由于目前99%的房贷利率与5年期以上LPR挂钩,这意味着新发放、存量房贷利率均将顺势下降。此外,企业中长期贷款利率也将下降。

作为对国民经济具有重要影响的行业,房地产市场已经出现了一些积极变化。从供给端看,房地产投资降幅收窄,房地产竣工面积增加较快。2023年,房地产开发投资比上年下降9.6%,降幅比上年收窄0.4个百分点;房地产开发企业竣工房屋面积比上年增长17%。从需求端看,商品房销售降幅明显收窄。虽然2023年全国商品房销售面积、销售额分别比上年下降8.5%、6.5%,但降幅比上年大幅收窄15.8个百分点、20.2个百分点。

支持房地产市场平稳健康发展,金融业责无旁贷。近年来,结合房地产市场供求关系发生重大变化这一新形势,金融服务适时优化调整,不断加大支持力度。例如,明确“认房不认贷”政策、下调二套房利率政策下限,进一步释放了改善性住房需求;建立首套住房贷款利率政策动态调整机制,因城施策“调冷也调热”;引导商业银行降低存量首套房贷款利率,实实在在为借款人减轻财务负担。

接下来要量价结合,从供需两端入手,持续优化房地产金融服务,一视同仁满足不同所有制房企、项目的合理融资需求,更好地满足刚性和改善性住房需求,切实维护购房者合法权益,将便民惠民落到实处,促进房地产市场平稳健康发展。

统筹协调“量”,对不同所有制房企、项目

的合理融资需求“应满尽满”,并优化个人住房贷款的审批发放流程。近年来,房地产融资支持力度不断加大,仅在2023年,针对房企的开发贷款已发放3万亿元,针对购房者的住房按揭贷款已发放6.4万亿元,二者合计近10万亿元。各地要用好城市房地产融资协调机制,使其有效运转起来,及时研判本地房地产市场形势,精准分析项目融资需求,当银企双方无法达成一致时,多方坐下来集体协商,在坚持市场化、法治化原则的前提下,努力达成共识,携手解决难题。

科学研判“价”,适时优化、调整房贷利率政策,将便民惠民落到实处。从此次房贷利率下降的情况看,如果仅考量LPR、不考虑加息点的因素,以贷款总额100万元、30年期限为例,借款人的月供可减少约145元,总利息支出减少超5万元。各城市要因

地制宜执行好差别化住房信贷政策,加强政策措施储备,最大限度发挥政策的综合效应。

对于存量房贷,此次利率下降并非一蹴而就,借款人要等到房贷重定价日,且在签订贷款合同时选择了“浮动利率”方式,方可享受优惠;若借款人选择了“固定利率”方式,则依然按照原利率执行。目前,借款人的房贷重定价日主要分为两类:以每年的1月1日作为重定价日,以首笔贷款的发放日作为重定价日。例如,某借款人的首笔贷款发放日为8月22日,如果选择“浮动利率”方式,房贷利率将在每年8月22日根据政策变化重新定价。针对上述操作细节,各家商业银行应优化服务,坚持以用户为中心,主动为借款人答疑解惑,积极回应其诉求,确保政策落地稳、效果好、获得感强。

财金纵横

本报记者 姚进

人民币汇率有条件保持基本稳定

中国经济运行总体回升向好的同时,中美货币政策周期错位也在逐步改善。开年以来,我国跨境资本流动平稳有序,外汇市场供求基本平衡,市场预期总体稳定,人民币汇率延续了2023年下半年以来“稳”的走势。2024年2月19日,人民币对美元汇率中间价为7.1032,与上年末基本持平。

展望2024年人民币汇率的表现,中国人民银行行长潘功胜近期在国新办举行的新闻发布会上表示,汇率短期的影响因素是多元的,比如经济增长、货币政策、金融市场、地缘政治、风险事件等,中长期走势在根本上取决于经济基本面。2024年人民币汇率将继续在合理均衡水平上保持基本稳定。

人民币汇率企稳回升

数据显示,2023年末,中国外汇交易中心人民币对美元汇率中间价97.42,较6月末上涨0.7%;2024年1月份继续上涨1.5%。

2023年,主要发达经济体利率维持高位,我国经济回升向好,但仍面临有效需求不足、预期偏弱等问题。在此背景下,人民币汇率先升后贬,至2023年末企稳回升。中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长王鹤新撰文指出,2023年人民币汇率双向波动,总体在合理均衡水平上保持基本稳定,在全球货币中表现稳健,发挥了宏观经济和国际收支自动稳定器功能。

回顾2023年全年人民币汇率走势,中银证券全球首席经济学家管涛表示,大致可分为三个阶段:第一阶段为“强预期、弱现实”背景下的强势反弹行情;第二阶段为预期部分兑现背景下的震荡调整行情;第三阶段为外围环境回暖带动的止跌回升行情。2023年11月初至12月末,美联储紧缩预期缓解、美国通胀超预期回落带动美元指数快速回调和美债收益率大幅回落,人民币对美元中间价升至7.10附近,人民币对美元即期汇率升至7.10左右。

对于2023年末人民币汇率的企稳,中国人民银行首席经济学家温彬认为,2023年11月上旬以来,伴随着美元指数的高位回落,叠加国内经济增长恢复向好、中央金融工作会议和中央经济工作会议接连释放“稳预期”信号、中美关系有所改善等因素,人民币对美元大幅走强。

需要注意的是,评判人民币对外币值强弱不能只看双边汇率,还要结合其他货币看多边汇率。对此,管涛分析称,2023年,在岸和离岸人民币汇率交易价分别下跌2%和2.5%。同期,新兴市场国家货币指数下跌3.8%,我们的邻国货币,日元下跌7.3%,韩元下跌2.7%,马来西亚林吉特下跌3.9%,其跌幅均大于人民币。

与此同时,人民币对美元汇率与美元指数也有所分化,受国内因素影响程度有所增加。《2023年银行间外汇市场运行报告》显示,2023年全年人民币汇率与美元指数相关性为39.9%,较2022年大幅下降50.1个百分点。

汇率稳定基础更加坚实

展望下一阶段人民币汇率走势,市场普遍预期,随着我国各项政策举措不断发挥效应,经济运行持续回升向好,人民币资产将持续具有吸引力,叠加美元指数走势趋弱,外部压力不断缓解,2024年人民币汇率“稳”的基础将更为牢固。“2024年人民币汇率将在合理均衡水平上运行,在双向波动中全年或将表现出小幅度升值。”国家发展与战略研究院研究员王晋斌说。

王晋斌认为,从国外看,发达经济体货币政策调整的外溢影响将减弱。美联储今年大概率会降息,中美货币政策周期错位有望改善,推动中美利差趋稳并收敛,有助于跨境资金流动更为平衡。从国内看,政策开年

发力也有利于提振境内外投资者信心。近期财政、金融、股市政策频出,市场信心进一步增强。人民币债券作为全球少数价格稳定的金融资产,对境外投资者吸引力持续增强,2023年9月以来,境外投资者已连续5个月净增持境内债券,累计近7000亿元。同时,外汇市场深度和广度不断增强,跨境贸易和投融资便利化程度持续提高,企业更加风险中性,套保率已超过20%,境内经营主体面对外部冲击和汇率波动的韧性也显著增强。

对于支撑人民币汇率的主要因素,潘功胜表示,一是我国经济具有良好稳固的基本面,保持长期向好的总体趋势,这是人民币汇率基本稳定的重要基础;二是中美货币政策周期的错位有望得到改善,将推动中美利差趋于收敛,有助于人民币汇率和跨境资金流动更加趋于稳定;三是人民币资产具有较好的投资和避险价值;四是汇率稳定的微观基础更加坚实。

2024年人民币汇率有条件保持基本稳定。汇率走势根本上取决于经济基本面,我国经济后续回升动力较强,有望对人民币汇率未来走势形成支撑。与此同时,近日,中国人民银行宣布降准0.5个百分点,无论是时机还是幅度,均超出市场预期,体现了货币政策的前瞻性。管涛认为,在内外环境不确定、不稳定因素依然较多的背景下,人民银行这次选择在年初超预期降准,体现了货币政策继续做好逆周期调节,靠前发力、适时加力巩固和增强经济回升向好态势,有利于持续改善宏观经济基本面,从根本上稳市场、稳信心,夯实人民币汇率稳定的基础。

有充足政策工具应对挑战

从过往看,我国有经验、有能力应对各种困难和挑战。2023年5月份以来,内外部因素交织加大了人民币汇率贬值压力。对此,中国人民银行、国家外汇管理局连续出招,果断打开政策工具箱,通过加强预期管理、下调外汇存款准备金率、上调全口径跨境融资宏观审慎调节参数等方式,积极稳妥应对人民币汇率贬值压力。总的来看,一系列政策举措稳住了市场预期,外汇市场运行总体有序,近2个月人民币汇率大幅反弹。

2023年中央经济工作会议和中央金融工作会议强调,要保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。对此,温彬预计,2024年稳汇率政策举措将持续发力,鉴于我国汇率管理工具较为丰富,将足以保证人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

近年来,在应对多轮外部冲击的过程中,中国人民银行、国家外汇管理局积累了丰富的经验,也具有充足的政策工具储备。“中国人民银行、国家外汇管理局作为外汇市场的监管者,有经验、有能力、有信心应对各种冲击和挑战,维护我国外汇市场的稳定运行。”潘功胜表示,下一阶段,中国人民银行、国家外汇管理局将继



续按照党中央、国务院决策部署,坚持汇率主要由市场供求决定,保持人民币汇率弹性,发挥汇率调节宏观经济和国际收支自动稳定器的功能。同时,坚持底线思维,丰富应对工具,防范汇率超调风险,防止形成单边一致性预期并自我强化。

朱鹤新也谈到,2024年外汇管理部门将合理引导外汇市场预期,防范跨境资金异常流动风险,保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定,维护国际收支基本平衡,坚决守住不发生系统性金融风险底线。

2023年外资来华投资总体净流入

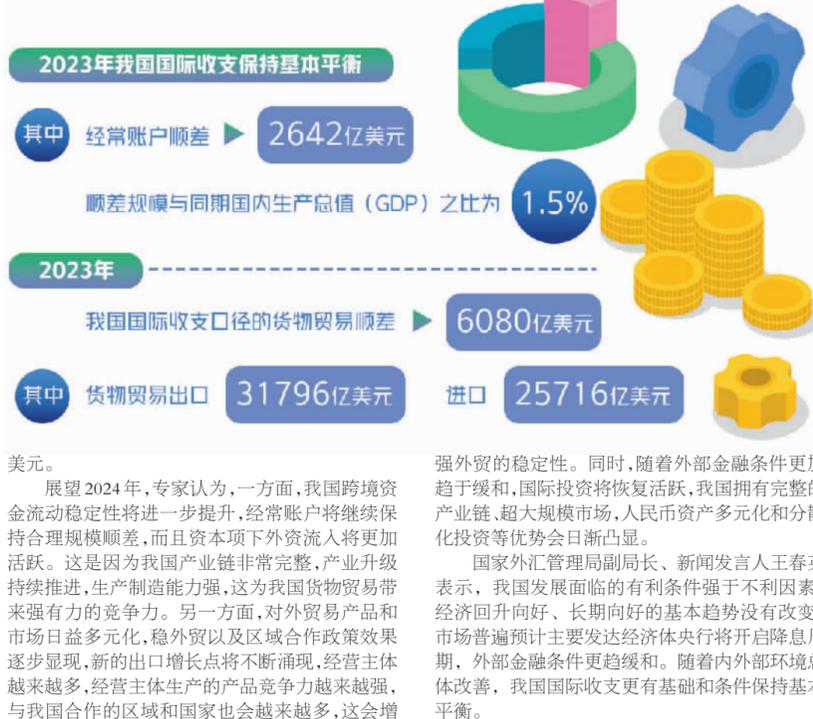
本报记者 姚进

国家外汇管理局近日公布数据显示,2023年我国国际收支支持基本平衡。其中,经常账户顺差2642亿美元,顺差规模与同期国内生产总值(GDP)之比为1.5%,继续处于合理均衡区间;跨境资本流动趋向向好,来华投资总体保持净流入格局。

一是货物贸易顺差规模为历年次高。2023年,我国国际收支口径的货物贸易顺差6080亿美元,仅次于2022年顺差规模,为历年次高。其中,货物贸易出口31796亿美元,进口25716亿美元,均处于历史较高水平。2023年,我国经济持续恢复,对外贸易韧性增强,货物贸易进出口规模逐季抬升,支撑我国经常账户保持较高规模顺差。

二是服务贸易运行更加均衡。2023年,我国服务贸易逆差2294亿美元,呈现出有序向疫情前水平恢复态势。旅行、运输仍为服务贸易的主要逆差项目。其中,旅行逆差1806亿美元,赴境外留学和旅行支出规模已恢复至2019年的近八成。服务贸易顺差项目保持增长。其中,咨询、广告等其他商业服务顺差380亿美元,维持在近年来较高水平,较2019年增长96%;电信、计算机和信息等服务顺差192亿美元,较2022年增长8%,较2019年增长1.4倍。

三是来华投资总体呈现净流入态势。其中,外商股权性质直接投资全年净流入621亿美元,2023年四季度净流入规模环比明显提升。经初步测算,全年来华证券投资也呈现净流入态势,四季度净流入规模达到近2年高位,2023年9月至12月外资连续净增持境内债券累计逾600亿



美元。

展望2024年,专家认为,一方面,我国跨境资金流动稳定性将进一步提升,经常账户将继续保持合理规模顺差,而且资本项下外资流入将更加活跃。这是因为我国产业链非常完整,产业升级持续推进,生产制造能力强,这为我国货物贸易带来强有力的竞争力。另一方面,对外贸易产品和市场日益多元化,稳外贸以及区域合作政策效果逐步显现,新的出口增长点将不断涌现,经营主体越来越多,经营主体生产的产品竞争力越来越强,与我国合作的区域和国家也会越来越多,这会增

日前,中国信托业协会与中国慈善联合会联合发布《2023年度中国慈善信托发展报告》。《报告》显示,2023年我国慈善信托总体呈现稳健发展态势。

“慈善信托始终紧跟国家重大战略、持续发挥自身独特优势,逐步演化为广泛渗透社会多领域、深度参与社会公共事务的慈善方式,不断满足人民日益增长的美好生活需要,充分发挥第三次分配作用,助力共同富裕目标扎实推进。”中国慈善联合会慈善信托委员会主任蔡慨说。

截至2023年12月31日,我国慈善信托累计备案数量达1655单,累计备案规模为65.20亿元。其中,2023年新增备案454单,比2022年多增62单;新增备案规模为12.77亿元,较2022年增加1.37亿元。从地域来看,全国历年慈善信托备案地区累计覆盖28个省级行政区,地区间发展不平衡加剧,慈善信托向少数省市集中并逐渐深入基层。

从慈善信托的历年备案财产规模来看,浙江省、广东省、甘肃省累计备案规模在全国领先,其中浙江省累计备案规模达到18.89亿元,是目前唯一突破15亿元的省级行政区,广东省、甘肃省位列其后,分别为10.41亿元和8.53亿元;从2023年度新增慈善信托的备案规模来看,浙江省、北京市、四川省在全国领先,其中浙江省备案规模超过4亿元,北京市、广东省也分别达到了1.92亿元和1.29亿元。

目前,慈善信托发展环境不断优化。2023年3月21日,原银保监会印发《关于规范信托公司信托业务分类的通知》,将公益慈善信托与资产服务信托、资产管理信托并称为三大类业务,为公益慈善信托的发展提供了有力支持。2023年12月29日,十四届全国人大常委会第七次会议表决通过关于修改慈善法的决定,修订后的慈善法将于2024年9月5日起施行。

专家表示,慈善法的修改坚持问题导向,积极回应社会关切,对涉及慈善信托的相关内容,就慈善信托的纯公益性、年度支出和管理费用标准、税收优惠、信息公开、监督管理等方面作了补充完善规定,将为慈善信托健康规范发展提供更加有力的法治保障。

值得一提的是,慈善信托财产种类与模式取得突破。在慈善信托种类方面,2023年,非货币财产设立慈善信托取得突破性进展。一方面,落地了全国首单不动产慈善信托,并进行了我国首单不动产慈善信托财产登记;另一方面,出现了我国首个以著作权收益权作为慈善信托财产追加进入慈善信托的创新实践。在慈善信托模式方面,基于捐赠人建议基金(DAF)模式的慈善信托在国内实现了突破创新,国内首个基于DAF模式的慈善信托顺利发布。

慈善信托未来如何发展?《报告》预计慈善信托生态圈将进一步成型。慈善信托具有独特的平台功能,能够整合多个参与方,基于慈善信托进行专业协作,共同保障慈善信托的安全高效运行,生态圈的构建有利于促进慈善信托从资金募集到善款使用的全流程专业化运作、从服务客户到增进社会公共利益的全节点高效链接、从点对点合作到多元融合共创的高层级跃升,对于推进慈善事业高质量发展具有重要意义。

本版编辑 武亚东 勾明扬 美编 王子莹