

三季度GDP同比增长4.8% 增量政策助力四季度稳增长

本报记者 谭志娟 北京报道

备受市场关注的三季度经济“成绩单”出炉。10月18日,国家统计局发布

数据显示,前三季度我国GDP同比增长4.8%。分季度看,一季度GDP同比增长5.3%,二季度GDP同比增长4.7%,三季度GDP同比增长4.6%。

从已公布的7、8月数据来看,出口增速保持较快增长,但工业、投资、消费增速走弱。在业界看来,前三季度经济运行总体平稳,主要经济指标近期出现积极

变化,但经济回升向好基础仍需巩固,完成全年5%的增长目标仍需要逆周期政策加码。

中国首席经济学家论坛理事、启铎研究院首席经济学家潘

向东对《中国经营报》记者表示:“9月以来,一揽子增量政策力度明显加强,无论是规模、时间点、还是结构都超预期,这向市场释放出强烈的稳增长信号。”

对市场而言,相较以往,目前推出的一揽子增量政策非同寻常且力度明显加强,这标志着我国将对提振经济采取更加坚定和有效的措施。

增量政策发力

政策给市场带来了积极影响。随着市场动力的持续释放,主要股指大幅上涨,交易量激增,这表明政策工具的运用初见成效。

9月下旬以来,一揽子降准降息、稳定地产、提振资本市场、促投资消费的政策组合拳相继推出,极大提振了市场信心。

10月12日,财政部部长蓝佛安在国新办发布会上表示,财政部在加快落实已确定政策的基础上,围绕稳增长、扩内需、化风险,将在近期陆续推出一揽子有针对性增量政策举措。

据记者了解,增量政策主要包括四个方面:一是加力支持地方化解政府债务风险,较大规模增加债务额度;二是发行特别国债支持国有大型商业银行补充核心一级资本;三是叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具,支持推动房地产市场止跌回稳;四是加大对重点群体的支持保障力度。

“一分部署,九分落实”。10月17日,住房和城乡建设部部长倪虹在国新办发布会上强调,将指导各地迅速行动,抓存量政策落实,抓增量政策出台,打出一套组合拳,推动市场止跌回稳。

潘向东认为,此次新一轮化债、增发特别国债补充银行资本金、支持推动房地产市场止跌回稳、弥补财政预算收支缺口、加大对重点群体的支持保障力度等相关政策涉及

的工具体量或在5万亿元以上。

德意志银行研究预计,此轮一揽子增量政策总规模或将达5万亿元以上,规模远高于过去两年内出台的数轮经济刺激措施。

对于重点资金的落实情况,央行近期提出将创设两项结构性货币政策工具,分别为证券、基金、保险公司互换便利(以下简称“SFISF”)和股票回购、增持再贷款,为资金流入股市提供便利条件和支撑性引导。

据悉,这是央行第一次创新结构性货币政策工具支持资本市场。10月10日,央行推出首期操作规模5000亿元SFISF,标志着该项货币政策工具正式落地实施。

德意志银行中国区首席经济学家熊奕对记者表示,政策给市场带来了积极影响。“随着市场动力的持续释放,主要股指大幅上涨,交易量激增,这表明政策工具的运用初见成效。”

此外,在业界看来,此轮增量政策也与以往有所不同。

潘向东认为,从“9·24”一揽子金融政策、到“9·26”政治局会议、“9·29”核心城市地产政策放松、再到“10·12”财政部发布会,相关部门密集推出一系列一揽子增量政策,将有望对四季度稳增长产生积极影响。

2022年—2024年相关政策梳理

	2024年	2023年	2022年
财政政策	积极,适度加力、提质增效	积极,加力提效	积极,提升效能,更注重精准可持续
赤字率	拟按3%安排	拟按3%安排	拟按2.8%左右安排
减税降费	落实好结构性减税降费政策,重点支持科技创新和制造业发展	现行措施,该延续的延续,该优化的优化	全年退税减税约2.5万亿元,其中留抵退税约1.5万亿元
特别国债	拟连续几年发行超长期特别国债,专项用于国家重大战略实施和重点领域安全能力建设,今年先发行1万亿元	-	-
地方政府专项债	3.9万亿元	3.8万亿元	3.65万亿元
货币政策	稳健,灵活适度、精准有效	稳健,精准有力	稳健,灵活适度
消费	促进消费稳定增长	把恢复和扩大消费摆在优先位置。稳定大宗消费,推动生活服务消费恢复	推动消费持续恢复
投资	积极扩大有效投资,中央预算内投资拟安排7000亿元	政府投资和政策激励要有效带动全社会投资	积极扩大有效投资
房地产	优化房地产政策,对不同所有制房地产企业合理融资需求一视同仁给予支持,促进房地产市场平稳健康发展,加快构建房地产发展新模式	有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,防止无序扩张,促进房地产业平稳发展。加强住房保障体系建设等	继续保障好群众住房需求,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,探索新的发展模式,坚持租购并举,稳地价、稳房价、稳预期等

资料来源:中国政府网、Wind

德意志银行研究部预测,2024年全年中国财政和货币刺激总规模或可达7.5万亿元人民币,占GDP

的6%,按名义价值或将成为史上最大规模的经济刺激措施,按GDP百分比则为史上第三。

逆周期调节加码

按照政策安排,中央经济工作会议将是财政政策重要的观察窗口。市场预计,届时增量财政政策将进一步明朗化。

在潘向东看来,目前部分重要经济指标仍存在进一步放缓迹象,因此,努力恢复经济“以进促稳”有较强的必要性和紧迫性。

在房地产增量政策上,倪虹在发布会上介绍,将通过货币化安置等方式,新增实施100万套城中村和危旧房改造。年底前,将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都争取纳入“白名单”,应进尽进,应贷尽贷,满足项目合理融资需求。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,预计后续旧改、保障房筹集,大规模转向存量。“政策不仅要扩大‘白名单’覆盖范围,还要彻底打通从‘白名单’到‘融资落地’的堵点,这可以确保合规项目‘应进尽进’。”

财政部也表示,目前正在抓紧研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策。下一步,还将进一步研究加大支持力度,调整优化相关税收政策,促进房地产市场平稳健康发展。

在上述发布会上,蓝佛安坦

言,逆周期调节绝不仅仅是上述四方面政策。“但这四点已经进入决策程序的政策,其他政策工具正在研究。比如,中央财政还有较大的举债空间和赤字提升空间。”

民生银行首席经济学家温彬认为,未来可能性较高的两项增量政策,一个是扩大专项债使用范围,另一个是上调赤字规模。

“相比发行专项债和特别国债,直接增加财政赤字更为灵活有效,其适用范围更为广泛、广泛,既可以用于补足民生支出不足,也可以用于重点项目建设,还可以加大转移支付的针对性,缓解地方财政压力。”温彬说。

按照政策安排,中央经济工作会议将是财政政策重要的观察窗口。市场预计,届时增量财政政策将进一步明朗化。

温彬认为,在一揽子增量政策落地后,四季度基建和制造业投资有望维持一定强度,房地产销售也会逐步止跌回稳,从生产到消费的内循环将有所修复,这会推动企业生产经营景气度回升、缓解居民消费弱势,从而增强宏观经济增长动能。

五部门打出“组合拳” 楼市信心有望加速回升

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

自9月24日中国人民银行发布降低存量房贷利率,统一房贷首付比例等一揽子房地产金融政策后,近段时间来,各地房地产市场的新房到访、成交、签约量大幅度增长,二手房成交量大幅度增长,楼市全面回暖。

10月17日,住房和城乡建设

一线城市楼市回暖

“预计大部分存量房贷将在10月25日完成批量调整,对于还款人来说,可以在10月26日通过贷款银行的指定渠道查看调整结果。部分中小银行完成调整的时间可能会略晚,总体预计会在10月31日前全部完成”。在10月17日的发布会上,中国人民银行副行长陶玲介绍,目前商业银行正在加班加点,修改合同、修改系统,做好各项修改。

《中国经营报》记者了解到,从“9·26”中共中央政治局会议定调“要促进房地产市场止跌回稳”以来,就为市场释放了最强的稳地产信号,如今多部门召开新闻发布会,将极大改善居民置业意愿。

在房贷首付比例方面,目前,除北京、上海、深圳三个一线城市自主采取差异化安排外,全国绝大多数城市不再区分首套、二套住房,最低首付比例统一调整为15%。

此外,不少城市同步调整了限购、税收等房地产调控政策,市场信心和销售都出现了改善。

国庆节前,北上广深四大一线城市纷纷发布楼市新政,调整限购政策,优化购房信贷支持。

设部、财政部、自然资源部、中国人民银行和国家金融监督管理总局联合召开新闻发布会,介绍“一揽子”增量政策举措。

多位受访人士表示,五部门联合召开发布会,彰显出房地产在“稳增长”中的重要作用,也体现出政策强调协同一致性的要求,这进一步明确了中央促进房地产市场平稳健康发展的积极信号。

中原地产研究院统计,今年国庆期间,北京新房成交同比上涨超过200%;深圳新房认购量较去年同期增长664.14%;上海新房成交也同比出现翻倍增长;广州新房项目的到访量及认购量均大幅上升。

住房和城乡建设部部长倪虹表示,自9月底以来,重点城市一手房的看房量、到访量、签约量明显增加,二手房的交易量持续上升,市场出现了积极变化。

特别是一线城市,10月以来全线回稳。“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。我们判断,10月的数据会是一个积极乐观的结果。”倪虹说。

对于四季度市场走势,中指研究院政策研究总监陈文静预计,房地产“一揽子”配套政策将加速落实。

一方面,政策或将围绕落实好存量政策展开,比如落实取消非普宅标准,优化税费衔接政策,继续降低房贷利率;另一方面,更多增量政策也有望加快推出,其中核心城市将充分发挥调控自主权,有望继续优化限制性政策,更多城市或采取加大购房补贴力度、降低交易税费等方式促进需求释放。

房企“白名单”扩容

在上述国新办新闻发布会上,房企融资“白名单”备受关注。

金融监管总局副局长肖远企介绍,今年以来,城市房地产融资协调机制将合规房地产项目纳入“白名单”。截至10月16日,“白名单”房地产项目已审批通过的贷款达到了2.23万亿元。“预计到2024年年底,‘白名单’项目贷款审批通过金额将翻倍,超过4万亿元”。

肖远企指出,目前把商品住房的房地产开发贷款项目全部纳入“白名单”的条件已经具备,今后符合“白名单”标准条件的房地产项目,均应该按照“白名单”管理,做到“应进尽进”。

在具体流程上采取审核与备案两种形式。在审核方面,按照目前城市融资协调机制对“白名单”项目的流程继续发挥作用,继续保留,同时房地产项目公司也可以跟银行一起商量,银行按照授信标准,对房地产项目进行融资,通过“白名单”机制进行备案,纳入“白名单”管理。

推动专项债收储

此外,会议还对运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具,支持推动房地产市场止跌回稳做了进一步明确。

财政部部长助理宋其超在会上说,在具体操作上,关于专项债用于土地储备,主要是支持各地结合实际情况,与存量土地的业主企业合理确定收购价格,妥善处理回收存量土地涉及的债权债务关系,合理确定专项债券项目内容和地块范围,及时安排债券发行和支出,提高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。

自然资源部副部长刘国洪介



近期,各地房地产市场的新房、二手房成交量大幅度增长,楼市全面回暖。

本报资料室/图

此外,对于进入“白名单”的项目,商业银行要做到“应贷尽贷”,原则上,如果有条件和要求没有发生变化,对于进入“白名单”的项目,银行就应做到“应贷尽贷”。

据了解,目前商业银行是按照项目建设进度分批将贷款资金拨付给房地产项目公司,并且直接受

托支付给材料商、施工方等上下游企业。

肖远企表示,今后商业银行可以在与房地产项目公司协调一致的前提下,根据房地产项目公司提供的用款计划,将全部贷款提前发放至房地产项目公司开立的项目资金监管账户,后续依据实际用

款申请,从监管账户受托支付到用款对象,把资金拨付的时间提前,只要授信审批通过后,就可以把全部贷款发放到房地产项目公司的资金监管账户。

“这样就能够确保房地产项目、住房项目及早甚至提前开工建设。”肖远企说。

绍,自然资源部目前正在指导地方规范程序、明确标准,重点围绕“怎么收”来推动落实。

“我们考虑优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地,及时匹配专项债券等资金。我们还将会同相关部门,研究设立收购存量土地专项借款,作为专项债券的补充,中国人民银行提供专项再贷款支持。”刘国洪说。

对于收回来的土地,刘国洪表示,将再次组织供应应用于房地产的,自然资源部将严格把控,市场确有需求的才可以优化条件、精准

投放,但必须控制在收购回收总量的一定比例之内。

此外,关于支持地方用好专项债收购存量商品房用作保障性住房,主要由地方自主决策、自愿实施,遵循法治化原则,按照市场化运作,在确保项目融资收益平衡的基础上,地方可安排专项债券收购存量商品房用作保障性住房。

宋其超表示,这一政策将与其他相关支持政策协同发力,进一步拓宽地方的资金来源渠道,既可以有效消化存量,促进供需平衡,也有利于优化增量,多渠道筹集保障

性住房。

记者从财政部获悉,目前财政部正抓紧研究明确取消普通住宅与非普通住宅相衔接的税收政策,主要包括增值税、土地增值税。

据了解,在增值税方面,目前除北上广深外一律不区分普通住宅与非普通住宅,北上广深对于个人销售购买两年以上的普通住宅免征土地增值税;在土地增值税方面,对建造销售增值率低于20%的普通标准住宅,免征土地增值税。按照土地增值税暂行条例实施细则的有关规定,普通住宅标准由各省明确。