

央行下半年 7 次定调房地产市场 房住不炒和因城施策仍是主基调

日前,中国人民银行行长易纲在《求是》上撰文指出,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,按照因城施策原则,加强对房地产金融市场的宏观审慎管理,强化对房地产整体融资状况的监测,综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节。

据不完全统计,下半年以来,央行先后 7 次定调房地产市场。具体来看,7 月 29 日、8 月 2 日、8 月 9 日、8 月 20 日以及 11 月 16 日,央行分别在银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会、2019 年下半年工作电视会议、《2019 年第二季度货币政策执行报告》、国新办举行的降低实际利率水平有关政策吹风会以及《2019 年第三季度中国货币政策执行报告》明确表示,“保持房地产金融政策连续性稳定性”“保持个人住房贷款合理适度增长,严禁消费贷款违规用于购房,加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理”“加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示”“按照‘因城施策’的基本原则,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实房地产长效管理机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段”。

11 月 25 日,央行发布《中国金融稳定报告(2019)》,除了对 2018 年以来我国金融体系的稳健性状况作了全面评估外,也给出了下一步的政策建议。该报告指出,继续严格遵循“房子是用来住的、不是用来炒的”政策定位,完善“因城施策”差别化住房信贷政策,抑制投机性购房。同时,加大对住房租赁市场的金融支持和规范,促进形成“租售并举”的住房制度。

“自从 2016 年‘930’房地产调控以来,曾经过于火热的房地产市场如今已经得到了较为明显的遏制。”中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林对记者表示,就目前的形势来说,我国房地产市场坚持“房住不炒”的主基调依旧没有改变。同时考虑到各地经济发展状况有别的现象,在保持宏观政策大方向的情况下,因城施策、一城一策,更加有利于不同地区依照当地经济状况实现房价稳定。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示,房住不炒、因城施策、在房价上涨过快的地区收紧贷款,这是央行始终围绕的政策。预计 2020 年会根据不同城市的交易情况实施不同的贷款政策,防范金融风险。

易纲透露,目前,中国人民银行已建立起宏观审慎管理的专职部门,正在强化对系统重要性金融机构和金融控股集团的宏观审慎管理,未来还将逐步拓展宏观审慎管理的覆盖面,完善宏观审慎管理的组织架构,更好地防范和化解金融风险。

盘和林表示,系统重要性金融机构和金融控股集团是我国金融体系中最重要的重要组成部分。目前我国金融业总资产 300 万亿元,其中银行业总资产 268 万亿元,在我国金融业总资产中占比达到 89%。可见,银行作为重要性金融机构在我国金融体系中所处的关键位置,强化对这些机构的宏观审慎管理,对于当前我国金融风险的防范和化解以及拓宽宏观审慎监管的覆盖面,都有重要意义。

(据《证券日报》)