



中指研究院：稳健货币政策 方向不变 合理住房需求释 放或正当时



作者：中国指数研究院

12月6日，中共中央政治局召开会议，分析研究2022年经济工作。

中指研究院认为：

1、中央坚持实施稳健的货币政策，央行降准为经济发展提供动能

本次会议是在分析研究2022年经济工作后的定调，会议强调“继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策”，财政政策更加注重精准和可持续性，货币政策更加灵活适度。2022年，我国经济面临新的下行压力和挑战，叠加疫情的不确定性，阶段性、结构性和周期性制约因素仍较多，财政政策和货币政策将齐发力稳定经济。

此外，12月4日，李克强总理在会见国际货币基金组织总裁时也曾表示，（中国将）继续实施稳健的货币政策，保持流动性合理充裕，围绕市场主体需求制定政策，适时降准，加大对实体经济特别是中小微企业的支持力度，确保经济平稳健康运行。

降准信号释放后，本次，央行明确12月15日将下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，预计将释放1.2万亿元人民币，部分归还到期的中期借贷便利（本月15日将有9500亿元的MLF到期），剩余部分用于满足市场主体需求。降准为市场提供了较好流动性，有利于降低企业融资成本，但值得注意的是，稳健的货币政策方向不变，降准并不意味着货币政策的宽松。

2、支持市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业良性循环

9 月底以来，央行及各部委多次在重要会议上释放房地产维稳信号，房地产调控政策底已至，本次再提“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”，结合近期银保监会提到，“现阶段要根据各地不同情况，重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款、并购贷款，加大保障性租赁住房支持力度，促进房地产行业和市场平稳健康发展。”刚需和改善性住房需求的资金需求将得到更好地满足。

本次会议同时提到“要推进保障性住房建设”，2022 年保障房市场空间将进一步拓展，其中保障性租赁住房的建设将进一步加速，保障性住房的建设也将对房地产投资起到一定支撑作用。

此外，会议还强调“促进房地产业健康发展和良性循环”，此前 11 月底，刘鹤副总理发表《必须实现高质量发展》文章中，亦提到“促进房地产行业平稳健康发展和良性循环”。下半年以来，随着房地产信贷以及预售资金监管收紧，销售市场及土地市场均明显降温，叠加个别房企风险问题暴露，市场信心进一步受挫，从企业融资到投资拿地、开工建设、销售回款、竣工交付等环节均不同程度遇阻，现阶段良性循环对行业发展尤为重要。中央多次提及“良性循环”，亦表明监管层已关注到当前市场循环路径遇阻带来的风险。

预计未来，行业环境改善预期将进一步明确，部分热点区域首套房房贷利率仍有下调预期，银行放款周期进一步缩短；另一方面，房企开发贷

和并购贷款合理发放，亦有助于个别短期流动资金压力较大房企纾困。同时，此前地方偏紧的政策均有望迎来微调改善，促进房地产业健康发展。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_30568

