

房地产放松进入新阶段

——2022年8月第2周政策跟踪

报告日期: 2022-08-14

分析师: 何宁

执业证书号: S0010521100001

电话: 15900918091

邮箱: hening@hazq.com

主要观点:

- 国内宏观方面, 本周党中央及国务院的政策聚焦推进“放管服”、国际战略合作等。多部委着力于推动基建和制造业发展、智能消费场景、绿色经济、房地产金融监管等。地方政策方面, 重点关注取消限购、提高公积金额度、住房补贴等房地产宽松政策, 以及加快基建进度措施、暑期促消费活动、受疫情影响企业补贴等。在7月底政治局会议“因城施策用足用好政策工具箱”要求下, 各地各类房地产政策放松加码, 7月下旬之后步入新阶段。本周发布会与专访刊文等涉及疫情防控现状与后续安排。此外, 多地相继出台政策文件, 聚焦社会民生发展、金融监管、文化科技产业规范等。

1、国务院印发《关于取消和调整一批罚款事项的决定》。

取消和调整了公安、交通运输、市场监管领域行政法规和部门规章设定的53个罚款事项, 其中, 取消29个罚款事项, 调整24个罚款事项。《决定》的实施有利于解决实践中的一些突出问题, 有利于惠企利民, 提升企业和群众获得感, 有利于深入推进“放管服”改革, 优化营商环境。

2、中国人民银行发布《2022年第二季度中国货币政策执行报告》。

《报告》指出, 当前全球经济增长放缓、通胀高位运行, 地缘政治冲突持续, 外部环境更趋严峻复杂, 国内经济恢复基础尚需稳固, 结构性通胀压力可能加大。应密切关注国内外通胀形势变化, 不断夯实国内粮食稳产增产、能源市场平稳运行的有利条件, 做好妥善应对, 保持物价水平基本稳定。加大稳健货币政策实施力度, 发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能, 主动应对, 提振信心, 搞好跨周期调节, 兼顾短期和长期、经济增长和物价稳定、内部均衡和外部均衡, 坚持不搞“大水漫灌”, 不超发货币。保持流动性合理充裕, 加大对企业的信贷支持, 用好政策性开发性金融工具, 重点发力支持基础设施领域建设, 保持货币供应量和社会融资规模合理增长。结构性货币政策工具积极做好“加法”, 加大普惠小微贷款支持力度, 支持中小微企业稳定就业, 用好支持煤炭清洁高效利用、科技创新、普惠养老、交通物流专项再贷款和碳减排支持工具。发挥贷款市场报价利率改革效能和指导作用, 推动降低企业综合融资成本。此外还提出, 密切关注主要发达经济体经济走势和货币政策调整的溢出影响, 以我为主兼顾内外平衡。坚持以市场供求为基础、参考一篮子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度, 坚持底线思维, 加强跨境资金流动宏观审慎管理, 保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段, 坚持稳地价、稳房价、稳预期, 因城施策用足用好政策工具箱。

简评: 央行担忧部分经济体“硬着陆”、货币政策两难、高通胀、新兴市场等风险, 认为国内稳经济还需付出艰苦努力; 央行对通胀关注度显著提升, 认为结构性通胀压力加大, 输入性通胀压力仍存。总体看, 我们认为货币维持稳健, 结构性通胀+经济弱的背景下, 货币政策不会转向。但考虑通胀压力、以及美联储9月可能还会鹰派加息, 总量层面的政策宽松(降准降息)概率进一步下降。结构性工具担任主力, 特别是用好政策性开发性工具(8000亿政策性信贷和3000亿政策性金融工具)支持基础设施建设, LPR或仍有调降可能。此外, 对后续宽信用幅度难以过于乐观; 资金利率将自然、缓慢向政策利率靠拢, 流动性总体充裕。

相关报告

- 1.《政策进入落地期, 地产纾困有实质性进展——2022年8月第1周政策跟踪》2022-08-07
- 2.《华安证券_宏观研究_宏观周报_“稳中求进”更重“稳”——2022年7月第4周政策跟踪》2022-07-31
- 3.《华安证券_宏观研究_宏观周报_政策注重多方平衡, 全年实现经济较好水平——2022年7月第3周政策跟踪》2022-07-24
- 4.《华安证券_宏观研究_宏观周报_如何应对好两难多难问题?——2022年7月第2周政策跟踪》2022-07-17
- 5.《华安证券_宏观研究_宏观周报_央地联动多措并举, 汽车消费全面发力——2022年7月第1周政策跟踪》2022-07-10
- 6.《华安证券_宏观研究_宏观周报_平衡, 统筹的政策艺术——2022年6月第5周政策跟踪》2022-07-03
- 7.《华安证券_宏观研究_宏观周报_关注松地产、促汽车消费政策加码——2022年6月第4周政策跟踪》2022-06-26
- 8.《华安证券_宏观研究_宏观周报_地方地产宽松再加码, 美联储鹰派加息何时休——2022年6月第3周政策跟踪》2022-06-19

- 海外宏观方面，本周海外宏观主要聚焦美国芯片法案出台、欧洲各国对能源紧缺、通胀的应对措施等。
 - 1、美国总统拜登在白宫签署《芯片和科学法案》。
《法案》对美本土芯片产业提供巨额补贴，并要求任何接受美国政府资金的芯片企业必须在美国本土制造他们研发的技术。该法案将为美国半导体研发、制造以及劳动力发展提供 527 亿美元。
 - 2、欧盟成员国削减天然气用量协议正式生效。
欧盟成员国同意在 2022 年 8 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日期间，根据各自选择的措施，将天然气需求在过去 5 年平均消费量的基础上减少 15%。
- 此外，本周出台的部委及地方政府重要文件有：
 - 1、《关于进一步推进医养结合发展的指导意见》
 - 2、《托育机构卫生评价基本标准（试行）》
 - 3、《广播电视和网络视听节目制作经营管理规定（征求意见稿）》
 - 4、《关于开展银行保险机构侵害个人信息权益乱象专项整治工作的通知》
 - 5、《关于进一步加强统筹国家科技计划项目立项管理工作的通知》
 - 6、《“十四五”矿山安全生产规划》
- 风险提示：国内外货币政策持续分化，国内政策执行力度不及预期。

正文目录

1 党中央及国务院会议.....	5
2 部委工作会议及政策.....	5
3 地方政府重要政策.....	8
4 新闻发布会及重要发言.....	10
5 重要政策文件及规范性文件.....	10
6 海外宏观——经济热点速览.....	10
风险提示：	12

图表目录

图表 1 2022 年 8 月第 2 周党中央及国务院会议一览.....	5
图表 2 2022 年 8 月第 2 周部委工作会议及政策一览.....	6
图表 3 2022 年 8 月第 2 周地方政策一览.....	8
图表 4 2022 年 8 月第 2 周各场发布会一览.....	10
图表 5 2022 年 8 月第 2 周各项政策文件及规范性文件一览.....	10
图表 6 2022 年 8 月第 2 周海外宏观热点及政策一览.....	11
图表 7 2022 年 8 月第 2 周海外宏观股票指数一览.....	12
图表 8 2022 年 8 月第 2 周海外资产价格一览.....	12

1 党中央及国务院会议

本周（8月5日-8月12日）党中央及国务院的政策聚焦推进“放管服”、国际战略合作。摘录重点内容如下：

图表 1 2022 年 8 月第 2 周党中央及国务院会议一览

会议部门	会议类别	会议日期	会议名称（含指示批示、致辞）
党中央		2022/8/11	国务委员兼外长王毅出席东亚合作系列外长会，达成中国东盟全面战略伙伴关系行动计划，规划合作重点和方向。
党中央		2022/8/12	习近平向国际民间社会共同落实全球发展倡议交流大会致贺信
国务院及其组成	国务院	2022/8/12	印发《关于取消和调整一批罚款事项的决定》

资料来源：中国新闻网，央视新闻，人民网，华安证券研究所

重点关注：

1、（8月12日）国务院印发《关于取消和调整一批罚款事项的决定》（以下简称《决定》）。

《决定》取消和调整了公安、交通运输、市场监管领域行政法规和部门规章设定的 53 个罚款事项，其中，取消 29 个罚款事项，调整 24 个罚款事项。这些罚款事项主要集中在与企业 and 群众生产生活密切、社会关注度较高的领域，取消和调整的目的是切实减轻企业 and 群众负担，让企业 and 群众感受到实实在在的好处。《决定》的实施有利于解决实践中的一些突出问题，有利于惠企利民，提升企业 and 群众获得感，有利于深入推进“放管服”改革，优化营商环境。

2、（8月12日）习近平向国际民间社会共同落实全球发展倡议交流大会致贺信。

习近平指出，当前，全球经济发展受到多重因素影响，联合国 2030 年可持续发展议程落实进程受阻。面对困难和挑战，我们只有坚定信心、和衷共济，坚定不移抗击疫情，齐心协力促进发展，切实落实联合国 2030 年可持续发展议程，各国人民才能过上好日子，人类社会才能迎来更加美好的明天。国际社会应不断凝聚促进发展的强大共识，努力营造有利于发展的国际环境，积极培育全球发展新动能，携手构建全球发展伙伴关系。国际民间社会将为推进全球发展倡议落地落实构筑更加坚实的民意基础，提供更加有力的民心支撑。中方愿同各方携手努力，加速推进联合国 2030 年可持续发展议程，为共同构建人类命运共同体、共创繁荣发展新时代作出更大贡献。

2 部委工作会议及政策

本周（8月5日-8月12日）部委政策涉及推动基建和制造业发展、智能消费场景、绿色经济、房地产金融监管等。摘录重点内容如下：

图表 2 2022 年 8 月第 2 周部委工作会议及政策一览

	政策部门	公布日期	会议名称（含指示批示、致辞）
产业	交通运输部	2022/8/7	《自动驾驶汽车运输安全服务指南（试行）》（征求意见稿）
	农业农村部、财政部	2022/8/8	共同实施奶业生产能力提升整县推进项目，支持奶业大县发展草畜配套、适度规模养殖，促进奶业一二三产业融合，提效率、降成本，力争用 3-4 年时间进一步提升奶业大县饲草料供应水平和养殖设施装备水平。
	工信部等四部门	2022/8/9	印发《推进家居产业高质量发展行动方案》，提出培育一批 5G 全连接工厂、智能制造示范工厂和优秀应用场景。
	自然资源部等 7 部门	2022/8/9	印发《关于加强用地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知》
	住房和城乡建设部	2022/8/9	印发《住房和城乡建设部办公厅关于推动“口袋公园”建设的通知》，将推动全国于 2022 年建设不少于 1000 个城市“口袋公园”，为群众提供更多方便可达、管理规范、公园绿化活动场地。
	水利部	2022/8/10	上半年水利工程建设完成投资创历史新高。上半年全国完成水利建设投资 4449 亿元，同比增加 59.5%。
	科技部等六部门	2022/8/12	《关于加快场景创新以人工智能高水平应用促进经济高质量发展的指导意见》，持续挖掘城市管理、医疗健康、教育、养老等领域的应用场景机会。
	工信部规划司司长王伟	2022/8/12	将重点从推进产业基础再造、提升产业科技创新能力、培育一批具有核心竞争力的企业、推动制造业集群发展、统筹推进传统产业的改造提升和新兴产业的培育壮大等 5 个方面推动先进制造业发展。
	文化和旅游部	2022/8/12	《关于加强行业监管进一步规范旅游市场秩序的通知》
	国家电影局	2022/8/11	联合猫眼、淘票票、抖音等电影票务平台，发放 1 亿元观影消费券，设立“爱电影·爱生活”2022 年电影惠民消费季专区专栏。
金融监管	银保监会	2022/8/12	下一步将落实好房地产金融审慎管理制度，有效满足房地产企业合理融资需求，大力支持租赁住房建设，支持项目并购重组，以新市民和城镇年轻人为重点，更好满足刚性和改善性住房需求。加强与各方工作协同，配合积极推进“保交楼、稳民生”工作。
环保	自然资源部	2022/8/8	印发《关于积极做好用地用海要素保障的通知》，从强化国土空间规划引领约束、简化建设项目规划用地审批、优化土地供应等方面支持经济发展。
	农业农村部等八部门	2022/8/12	《关于公布第三批国家农业绿色发展先行区创建名单的通知》，围绕农业投入品减量增效、废弃物资源化利用等，探索符合不同区域、生态类型、主导品种的绿色发展模式。
疫情	国家卫健委办公厅、国家中医药局	2022/8/9	将首款国产新冠口服药阿兹夫定片纳入《新型冠状病毒肺炎诊疗方案（第九版）》
其他	央行	2022/8/10	发布《2022 年第二季度中国货币政策执行报告》
	央行、银保监会	2022/8/12	《关于保险公司发行无固定期限资本债券有关事项的通知》

资料来源：中国银保监会，国家发展改革委，人民网，中国新闻网等，华安证券研究所

重点关注:**1、(8月10日)央行发布《2022年第二季度中国货币政策执行报告》(以下简称《报告》)。**

《报告》指出,当前全球经济增长放缓、通胀高位运行,地缘政治冲突持续,外部环境更趋严峻复杂,国内经济恢复基础尚需稳固,结构性通胀压力可能加大。但总的来看,我国经济长期向好的基本面没有改变,经济保持较强韧性,宏观政策调节工具丰富,推动经济高质量发展具备诸多有利条件。

密切关注国内外通胀形势变化,不断夯实国内粮食稳产增产、能源市场平稳运行的有利条件,做好妥善应对,保持物价水平基本稳定。结构性货币政策工具积极做好“加法”,加大普惠小微贷款支持力度,支持中小微企业稳定就业,用好支持煤炭清洁高效利用、科技创新、普惠养老、交通物流专项再贷款和碳减排支持工具,促进金融资源向重点领域、薄弱环节和受疫情影响严重的行业、市场主体倾斜,培育新的经济增长点。健全市场化利率形成和传导机制,优化央行政策利率体系,加强存款利率监管,发挥存款利率市场化调整机制重要作用,着力稳定银行负债成本,发挥贷款市场报价利率改革效能和指导作用,推动降低企业综合融资成本。

密切关注主要发达经济体经济走势和货币政策调整的溢出影响,以我为主兼顾内外平衡。坚持以市场供求为基础、参考一篮子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度,坚持底线思维,加强跨境资金流动宏观审慎管理,保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。统筹做好经济发展和风险防范工作,保持金融体系总体稳定,坚决守住不发生系统性金融风险的底线。此外,《报告》强调,坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段,坚持稳地价、稳房价、稳预期,因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求,稳妥实施房地产金融审慎管理制度,促进房地产市场健康发展和良性循环。

简评:

经济方面,央行担忧部分经济体“硬着陆”风险,并指出主要发达经济体货币政策面临两难(例如欧洲),以及海外高通胀、新兴经济体等风险;认为国内经济顶住压力实现正增长,但恢复基础尚需稳固,稳经济还需付出艰苦努力。通胀方面,央行对物价关注度显著提升。我们认为三季度CPI同比将破3%,高点可能为9月的3.5%左右。本次报告与以往最大的区别在于,央行不仅担忧短期通胀、也担忧通胀持续性;不仅担忧国内结构性和输入性通胀风险,也担心全球高通胀,从时间和空间维度对通胀进行了全面阐述。

汇率方面延续“保持汇率基本稳定”,强调“以我为主兼顾内外平衡”,“加强跨境资金流动宏观审慎管理”应坚持底线思维;我们认为人民币总体仍有贬值压力,但后续贬值幅度降低或接近双向浮动。货币政策、信贷方面,货币维持稳健,但总量层面的降准降息(MLF)难,更可能利用结构性工具发力,特别是用好政策性开发工具(8000亿政策性信贷和3000亿政策性金融工具)支持基础设施建设。《报告》指出“发挥贷款市场报价利率改革效能和指导作用,推动降低企业综合融资成本”,指向LPR或仍有调降可能。关于流动性,央行延续指出“保持流动性合理充裕”,并删除“引导市场利率围绕政策利率波动”,我们认为后续资金利率将自然、缓慢向政策利率靠拢。

具体点评可参见我们的前期报告《总量进一步宽松力度或将有限——Q2央行货币政策报告点评》。

2、（8月9日）自然资源部等7部门印发《关于加强用地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知》（以下简称《通知》）。

《通知》提出，加强用地空间布局统筹，充分发挥国土空间规划对各类开发保护建设活动的指导作用，统筹协调交通能源水利等基础设施的用地需求。各级自然资源主管部门应依据国土空间规划和“三区三线”等空间管控要求，积极配合和参与基础设施建设项目规划选址选线工作。严格落实节约集约，改进优化用地审批，协同推进项目建设。各部门要积极发挥职能作用，相互配合、形成合力，指导督促各地依法依规加快推进基础设施项目建设。

3 地方政府重要政策

本周（8月5日-8月12日）地方政策方面，重点聚焦取消限购、提高公积金额度、住房补贴等房地产宽松政策，以及加快基建进度措施、暑期促消费活动、受疫情影响企业补贴等。

具体来看，颁布的政策参见如下表格。摘录重点内容如下：

图表3 2022年8月第2周地方政策一览

地区	颁布时间	政策/措施名称
郑州	2022/8/9	由郑州市房地产纾困基金（以下简称纾困基金）牵头、郑州地产集团有限公司（以下简称地产集团）参与，与建业集团就北龙湖金融岛写字楼项目达成合作。
安庆	2022/8/9	安庆市提高住房公积金贷款最高额度，夫妻双方缴存最高贷款额度为55万元，单方缴存为45万元；异地缴存连续缴存满6个月，可在安庆市申请住房公积金贷款。
武汉	2022/8/9	住房租赁企业向承租人单次收取承租人租金超过3个月（不含3个月）及单次收取承租人押金超过一个月（不含1个月）对应合同的全部资金存入监管账户。
廊坊	2022/8/9	全面取消户籍、社保个税等方面不适应当前房地产市场形势的“限制性购房条件”；对“北三县”和“雄安新区周边”的住房限售年限要求也全面取消。
南通海门	2022/8/9	居民家庭通过商业银行贷款购买普通商品住房，首次购房首付比例最低执行20%，二套房首付比例最低执行30%；对取得硕士研究生的在职职工申请公积金贷款，最高贷款额度调整为160万元/户。

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_45162

