



高瑞东：房地产良性循环、 科技政策加快落地



文/新浪财经意见领袖专栏作家 高瑞东

中共中央政治局 12 月 6 日召开会议，分析研究 2022 年经济工作。政治局会议，在稳中求进总基调上，重提“六稳六保”，表明宏观调控中稳增长的权重在增大。除了提出货币政策要灵活适度，财政政策要精准、可持续发力，会议也尤其强调了要促进房地产的良性循环，从而为实现新经济动能的提升，奠定了更为稳定的经济大盘。

我国经济正处于新旧动能的关键转换期，四季度以来，房地产信贷纠偏、供给约束明显放开、国常会落实年末专项债发行、央行全面降准，稳经济政策迭出，这表明宏观政策对于经济下行的敏感性依然非常之高，在经济增速回落的背景下，宏观调控将持续发力，为明年二十大保驾护航。

在百年变局和世纪疫情的背景下，12 月政治局会议提出科技政策要加快落地，实现科技、产业、金融良性循环。推进经济高质量发展、实现产业升级和自主可控，不仅是大国博弈下的必然要求，也是扎实推进共同富裕、满足人民日益增长的美好生活需要的重要保障。

一、稳中求进总基调不变，重提“六稳”、“六保”

12 月政治局会议提出，要坚持稳中求进工作总基调，继续做好“六稳”、“六保”工作，着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间，保持社会大局稳定，迎接党的二十大胜利召开。本次政治局会议定调，与 7 月 30 日政治局会议基本保持一致。但是，本次会议是继去年 12 月后，“六

“稳六保”首次出现在政治局会议文稿中，这也表明在宏观调控中，稳增长的权重在提升。

从 10 月房地产信贷政策及时纠偏，和 11 月供给端限制显著改善，及 11 月 24 日国常会布置年内专项债完成发行，及 12 月初央行全面降准，可以看出，政策稳增长的意图非常明确。保持经济运行在合理区间，依然是宏观调控的首要目的，宏观政策对于经济下行的敏感性依然非常之高。考虑到季末年初，海内外疫情反复扰动、房地产投资回落、基建反弹高度受限等各方面因素影响，宏观调控政策依然会维持“稳中求进”的总基调。

二、促进房地产业健康发展和良性循环，要推进保障性住房建设

相比于 4 月及 7 月份政治局会议，本次政治局会议未提“房住不炒”。但是，这并不代表“房住不炒”总基调会有所动摇，去年 12 月政治局会议，也未直接提及“房住不炒”，2019 年 12 月政治局会议则直接未提及房地产。在房地产信贷政策已经开始纠偏和全面降准的背景下，预计在 12 月中央经济工作会议上，关于“房住不炒”，和不把房地产作为短期刺激经济手段的相关表述，会再次出现。

此外，本次政治局会议提出，要“推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。”一方面，会议肯定了要满足购房者的合理住房需求；另一方面，会议提出要促进“房地产业良性循环”，也肯定了房地产行业作为实体经济，对于上下游产业链的拉动效用。在经济存在下行压力的背景下，稳定房地产投

资，对于稳定制造业投资，促进产业升级，具有重要意义。

三、货币政策要“灵活适度”，预计将保持边际微松

12月政治局会议提出，稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕。相比于7月会议，新增表述“灵活适度”。12月6日央行全面降准0.5个百分点，落实12月3日国务院总理李克强在会见国际货币基金组织总裁时提及的适时降准，也正体现了货币政策的灵活适度。我们认为，货币政策是经济基本面的滞后反应，在经济尚未走出衰退区间的背景下，货币政策事实上的宽松就难以完全退出

向前看，预计货币政策将保持边际微松的状态，一方面为稳定内需，提供更好的流动性支持。另一方面，恒大事件持续发酵，保持流动性边际宽松，也有助于防范信用风险的过度发散。三则，明年美联储加息预期大概率落空，叠加中美利差和人民币汇率目前仍处于高位，海外货币政策环境对我国的外溢冲击有限，货币政策仍需坚持“以我为主”。

四、财政政策继续平滑发力，要更加注重“精准、可持续”

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_30724

