

杭州注册公司代理记账·关于房地产货币政策金融监管中央金融工作会议释放了这些重磅信号

| | |
|------|---|
| 产品名称 | 杭州注册公司代理记账·关于房地产货币政策金融监管中央金融工作会议释放了这些重磅信号 |
| 公司名称 | 杭州好又快财务管理有限公司 |
| 价格 | 100.00/件 |
| 规格参数 | |
| 公司地址 | 杭州市上城区置鼎时代中心4幢632室 |
| 联系电话 | 0571-87911962 17764573265 |

产品详情

中央金融工作会议10月30日至31日在北京举行。会议强调，“要全面加强金融监管，有效防范化解金融风险”“依法将所有金融活动全部纳入监管”“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱”等。新提“健全房地产企业主体监管制度和资金监管”“完善房地产金融宏观审慎管理”“增强上海国际金融中心的竞争力和影响力，巩固增强香港国际金融中心地位”等。

中国民生银行首席经济学家温彬认为，此次中央金融工作会议有诸多看点，其中，全国金融工作会议升格为中央金融工作会议，另外，还有加快建设金融强国与中国特色现代金融体系，始终保持货币政策的稳健性，更好发挥资本市场枢纽功能，完善机构定位，全面加强金融监管，防范化解金融风险，稳慎扎实推进人民币国际化，着力推进金融高水平开放，做好服务实体经济五篇大文章等。

东方金诚首席宏观分析师王青表示，本次会议从全局高度为下一阶段中国金融工作确定了顶层设计和总体规划，其中关于金融监管、金融风险的内容丰富，受到市场高度关注。会议强调，“要全面加强金融监管，有效防范化解金融风险”这意味着接下来会继续坚持“把防控风险作为金融工作的永恒主题”，也意味着2017年第五次全国金融工作会议确定的金融严监管基调将会延续。另外，会议进一步明确房地产支持政策，有效化解房地产行业风险。

依法将所有金融活动全部纳入监管 金融严监管基调将延续

会议强调，要全面加强金融监管，有效防范化解金融风险。切实增强金融监管有效性，依法将所有金融活动全部纳入监管，全面强化机构监管、行为监管、功能监管、穿透式监管、持续监管，消除监管空白和盲区，严格执法、敢于亮剑，严厉打击非法金融活动。及时处置中小金融机构风险。建立防范化解地方债务风险长效机制，建立同高质量发展相适应的政府债务管理机制，优化中央和地方政府债务结构。

招联首席研究员董希淼表示，从当前金融业发展趋势和特征看，金融业综合经营深入发展，跨市场、跨行业、跨领域的交叉性金融产品不断涌现，金融风险更趋隐蔽性、复杂性和传染性。防范化解金融风险，应进一步加强和改进金融监管。应强化监管统筹协调，实施功能监管、行为监管、持续监管和穿透式监管，将各类金融活动全部纳入监管，严禁“无照驾驶”和超范围经营，提高监管针对性。第二，应深化金融监管体制改革。本次金融监管体系改革之后，具有中国特色的“双峰”监管正在形成，有助于减少监管交叉和监管空白，提高监管质效。

董希淼认为，下一步应加快完善地方金融监管体制，推动中央和地方加强金融监管协调，更好地防范化解区域性和系统性金融风险。第三，充分运用金融科技尤其是监管科技手段，提高监管数字化智能化水平，加强和改进对数字金融领域的监管，提高监管有效性。另外，还要加强惩治金融领域腐败行为。当然，防范化解金融风险不能只依靠金融管理部门，更需要金融业“自我革命”，要完善金融机构公司治理机制等，提高金融机构防范风险的内生机制和能力。

王青表示，会议强调，“要全面加强金融监管，有效防范化解金融风险。”这意味着接下来会继续坚持“把防控风险作为金融工作的永恒主题”，也意味着2017年第五次全国金融工作会议确定的金融严监管基调将会延续。会议在要求全面监管，即“依法将所有金融活动全部纳入监管”的同时，明确了几个主要风险点：一是中小金融机构风险；二是地方债务风险；三是房地产金融风险；四是汇率风险。王青认为，当前将重点应对地方政府债务和房地产行业风险。

地方债务风险方面，会议要求“建立防范化解地方债务风险长效机制，建立同高质量发展相适应的政府债务管理机制”。王青表示，2017年第五次全国金融工作会议主要强调遏制增量，即“各级地方党委和政府要树立正确政绩观，严控地方政府债务增量，终身问责，倒查责任”。而本次会议强调的“建立防范化解地方债务长效机制”则既包括遏制增量，也包括化解存量。

王青具体称，首先在防范化解范围方面，本次会议再次明确，将原来的防范化解“地方政府债务”风险，扩大为防范化解“地方债务”风险。这一点在7月24日中央政治局会议公报中明确，意味着继地方政府显性债务、地方政府隐性债务之后，地方城投平台各类经营性债务也将全部纳入风险防范化解范围，即对地方债务严格实行全口径管理。

具体的化解方式方面，10月主要用于置换各类地方政府隐性债务风险的特殊再融资债券发行规模突破万亿，意味着“一揽子化债方案”正在进入落实阶段，旨在地方政府土地出让金收入大幅下滑背景下，有效遏制隐性债务风险暴露。基于对隐性债务规模的估计及未来地方政府财政收支平衡状况，我们判断特殊再融资债券发行规模还有可能进一步扩大。针对规模更大的城投平台经营性债务，接下来的主要化解方式是要求银行等金融机构参与，实施展期降息，切实降低平台企业债务负担。

健全房地产企业主体监管制度和资金监管 业内：重点是强化保交楼

房地产方面，会议指出，促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

易居研究院研究总监严跃进表示，此次会议对于房地产的表述有很多新提法，另外提及了房企主体监管、房企资金监管、宏观审慎管理要完善、不因所有制不同而搞差别化融资政策、将三大工程嵌入金融工

作、严管金融风险三跨传导等，非常系统全面、高度地概况了当前房地产金融工作的范围和重点，对于各地各部门各机构开展房地产工作有非常好的指导效应。

严跃进具体表示，“健全房地产企业主体监管制度和资金监管”这句表述过去没有出现过，信号意义较强。他称，近几年出现的金融风险问题，包括债务违约问题、保交楼问题等，都和房企的经营等有关。所以此次抓住了防范房地产市场风险的关键内容，即要把房地产企业主体的监管制度进行健全。另外，此次提及的金融监管，也重点提及了资金监管。严跃进认为，恰是过去几年各类房企的资金存在乱象，所以导致了当前的很多问题，如预售资金蒸发的问题。这说明此类制度必须健全和牢固，更好确保房企经营稳定。

在王青看来，当前“健全房地产企业主体监管制度和资金监管”的一个重点是强化保交楼，长期来看是有效转变房企高周转、高负债的经营模式。

完善房地产金融宏观审慎管理 因城施策用好政策工具箱

“完善房地产金融宏观审慎管理”方面，王青表示，是在当前房地产行业持续调整的背景下，适度阶段性放松“三条红线”和“贷款集中度”管理；但这些措施不会取消，待房地产行业恢复常态化运行后，还会在逐步完善的基础上继续实施。

对于宏观审慎管理，严跃进表示，简单理解就是要采取宏观的、逆周期、跨市场的策略，重点要以防范系统性风险为主要目标，同时减少金融出现跨市场风险传染。“这是房地产金融工作需要牢牢把握的大纲。尤其是房地产金融问题影响了各地金融系统、宏观经济、民生问题，更加需要坚持此类管理的理念。”严跃进称。

“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”方面，王青表示，短期内主要是要加大银行等金融机构对房地产行业的支持力度，有效缓解重点房企信用风险。这对改善市场预期具有重要意义。长期来看，房企中包括大量民营企业，未来金融对房地产行业的支持要消除所有制差异，做到一视同仁。这与7月发布的《中共中央国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》的精神一脉相承。

另外，“因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求”，重申了7月中央政治局会议的要求，主要是指在当前房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，过去在市场长期过热阶段出台的政策存在边际优化空间，接下来房地产支持政策将进一步加码，包括在因城施策原则下，适度放宽包括一线城市部分区域在内的限购措施，加大公积金购房支持力度，加快推进“带押过户”模式、激活二手房市场，以及进一步引导居民房贷利率下行等。王青补充道，预计未来5年期以上LPR报价有可能单独下调。总的目标是引导房地产行业尽快实现软着陆。这对今年底明年初稳增长和防风险都具有重要意义。

打造现代金融机构和市场体系 完善机构定位

会议还强调，着力打造现代金融机构和市场体系。另外，完善机构定位，支持国有大型金融机构做优做强，当好服务实体经济的主力军和维护金融稳定的压舱石，严格中小金融机构准入标准和监管要求，立足当地开展特色化经营，强化政策性金融机构职能定位，发挥保险业的经济减震器和社会稳定器功能。强化市场规则，打造规则统一、监管协同的金融市场，促进长期资本形成。

董希淼表示，从机构和市场体系看，我国银行、保险、证券等金融机构要打破各自为政的局面，以开放包容的精神，构建整体协同、分工明晰的服务网络，形成大中小机构合理分布、良性竞争的发展格局。其中，大型金融机构进一步发挥主力军和压舱石的作用，在服务国民经济和社会发展的重点领域发挥关键作用；中小金融要发挥管理层级少、贴近市场和客户的优势，在服务国民经济和社会发展的薄弱领域发挥不可或缺的作用。其他机构如互联网平台，要充分发挥自身的科技、数据优势，积极输出产品和模式，不断降低liuliang和支付成本。政府等公共机构要进一步完善金融基础设施，积极搭建基础信用平台，做好底层金融基础设施的建设和维护工作，共同打造良性互动的金融市场生态体系。

特别是，要采取措施防范大型银行非市场化过度下沉给中小银行带来的“挤出效应”，构建中小银行资本补充长效机制，加快中小银行不良资产处置力度，深化农村信用社改革化险，推动中小银行真正成为多层次、广覆盖银行机构体系的重要部分。董希淼称，中小银行应回归本源，扬长避短，围绕区域经济特点和中小微企业客户需求，聚焦重点行业和客群，实施具有区域、行业和客群特色的特色化、差异化经营。

始终保持货币政策的稳健性

此次中央金融工作会议提出“切实加强对重大战略重点领域和薄弱环节的优质金融服务，始终保持货币政策的稳健性”。温彬表示，与第五次全国金融工作会议提出“处理好稳增长、调结构、控总量的关系”相比，本次会议更加强调货币政策的结构性调节功能，重视总量与结构性货币政策工具的双重调节作用，要求综合运用多种货币政策工具，持续做好跨周期和逆周期调节，从而实现市场主体融资成本的持续下降和经济结构的不断优化。

今后一段时期，货币政策取向仍将保持稳健基调，继续保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配。在总量上，继续通过多种货币政策工具组合保持流动性合理充裕，满足实体经济融资需求，切实降低融资成本；在结构上，继续加大对科技创新、先进制造、绿色发展和中小企业等重大战略重点领域和薄弱环节的支持力度，持续优化信贷结构，推动经济高质量发展。同时，本次会议提出“充实货币政策工具箱”，意味着将有更多的结构性货币政策工具出台。

会议要求，着力做好当前金融领域重点工作，加大政策实施和工作推进力度，保持流动性合理充裕、融资成本持续下降，活跃资本市场，更好支持扩大内需，促进稳外贸稳外资，加强对新科技、新赛道、新市场的金融支持，加快培育新动能新优势。

王青表示，当前正处于稳增长关键阶段，需要政策面提供有利的货币金融环境，其中就包括控制市场利率过快上行，保持流动性合理充裕。这是近期央行显著加大流动性投放的主要原因。接下来货币政策会加强与财政政策的协调配合，护航国债增发。为此央行有可能采取两项措施：一是全面降准0.25个百分点，释放长期资金5000多亿；二是年底前两个月大规模加量续作MLF。其中后者的概率更大，当然也不排除双管齐下的可能。

换句话说，接下来央行除了继续灵活实施逆回购操作外，还会大规模向市场补充中长期流动性,有效控制市场利率全面上行势头。考虑到四季度信贷投放还会处于较高水平，叠加政府债券大规模发行，接下来宽信用进程会进一步加快，一个标志就是存量社融同比会将阶段性提速。

关于保持“融资成本持续下降”，王青称，主要是指当前物价水平偏低，企业和居民实际融资成本较高。这也意味着下一步在降息方面也有空间。特别是为了引导房地产行业尽快实现软着陆，未来即使MLF利率保持稳定，5年期LPR报价也可能单独下调。