

个人房贷热评 单月数据增加是适度回调

11月10日,中国人民银行发布的数据显示,2021年10月末,个人住房贷款余额37.7万亿元,当月增加3481亿元,较9月多增1013亿元。对此,市场上出现了“放松调控”甚至“宽信用”的猜测。

实际上,无需过度解读10月个人住房贷款增加。这是对此前部分地区、部分银行房贷从紧的适度调整,其目的是保障刚需,满足居民合理购房需求,进而稳定市场预期。房地产信贷平稳有序投放不会变,房地产市场平稳健康发展不会变。

党中央、国务院关于房地产调控的战略和方针,是当前及今后做好房地产金融工作的长期遵循。我们坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,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”目标,加快建立房地产长效机制。截至2021年9月末,房地产贷款增速已降至8.6%,比全部贷款增速低近3个百分点,其中,房地产开发贷款增速大幅下滑。

郭子源

但要注意,在防范化解房地产“灰犀牛”风险的同时,也会伴随着市场“阵痛”,以及由此引发的短期、过激市场反应,近期个别大型房企的风险暴露便是典型。

对于处置风险过程中可能引发的风险,必须高度重视。部分大型房企工地停工、已预售房产无法按时交付,不仅会损害购房者合法权益,还会导致部分购房者产生不稳定预期,长此以往,也不利于房地产市场平稳健康发展。

购房者的不稳定预期,一定程度也来自此前普遍收紧的个人住房贷款。出于“稳地价、稳房价、稳预期”目标,金融监管部门于2020年12月正式建立“房地产贷款集中度管理制度”,要求银行的房地产贷款余额占比、个人住房贷款余额占比不得高于相应上限。

为防止市场出现短期、过激行为,监管部门对以上整改设置了2年、4年不等的过渡期。但在具体执行过程中,过度收缩行为依然存在,从各家银行今年的执行情况看,个人住房贷款发放逐月减少并非个例。

矫枉不能过正。具有稳定性、连续性的政策,适时、适度根据市场变化做出微调,这也是对市场的有效反馈。因此,10月个人住房贷款增加,是对此前信贷过度收紧的回调,能够进一步稳定市场预期。

房地产政策的定力不会放松。而从具体落地层面看,金融系统要准确把握、稳妥实施房地产金融审慎管理制度,执行各项政策要兼顾好“防止过快上涨”和“防止过快下跌”之间的关系,切实推动房地产市场平稳健康发展。

专项债提速助力稳投资

本报记者 曾金华



视点

中国新闻奖专栏

在“新增专项债券额度尽量在11月底前发行完毕”要求之下,作为稳投资、补短板重要工具的专项债提速发行。财政部最新统计显示,1月至10月,各地发行新增地方政府债券36624亿元。地方债资金投向一系列基础设施建设领域,正在加速形成实物工作量。

加速发行使用

统计显示,10月份,各地发行地方政府债券显著加力,发行新增地方政府债券达6144亿元,其中,一般债券734亿元,专项债券5410亿元。

“从新增专项债券发行进度看,1月至10月累计发行新增专项债券36624亿元,已使用当年新增专项债券44700亿元的八成以上。在今年年中地方债券发行提速后,到10月末发债进度与时间进度基本匹配。”中国财政科学研究院研究员张立承说,10月份发行新增地方政府债券创出今年以来单月发

行量新高,反映出地方政府新增债券发行保持较大力度。

从资金投向看,10月份新增一般债券主要用于交通基础设施、社会事业、市政建设等,新增专项债券则集中于市政及产业园区基础设施、社会事业、交通基础设施等。

社科院财经战略研究院财政研究室主任何代欣认为,前10月发行情况表明,我国地方政府债券发行进入常态化轨道,面向具体项目的专项债发行、运行与项目实施挂钩更加紧密,从中央到地方积极推动专项债项目实物工作量形成。

“目前,距年度36500亿元的新增专项债限额,还有7000多亿元的发债空间,各地需要继续加速发行使用,发挥专项债券对经济社会发展的积极作用。”张立承表示。

创新发行机制

值得注意的是,离岸人民币地方政府债券在10月份“起航”。10月12日,深圳市、广东地区分别在香港、澳门发行离岸人民币地方政府债券,受到投资者踊跃认购。

“这次离岸发行地方政府债券,对未来扩大发行规模,增加海外发行渠道,有很好示范作用。”何代欣说。其中,深圳市在香港簿记建档发行50亿元地方政府债

券,债券发行期限为2年、3年、5年期,募集资金用于普通公办高中建设、城市轨道交通和水治理等项目。广东省发行的地方政府债券则为22亿元的3年期一般债券,筹集资金将用于教育、科技、农业等领域。

“广东省地方债的投资者范围涵盖多个国家和地区的财富管理机构、商业银行、投资银行等,表明广东省政府债券对境外投资者有较强吸引力。”广东省财政厅厅长戴运龙说。

此外,今年以来,多个省份开展地方债的柜台发行。10月份,北京、江苏、江西、山东等通过商业银行柜台发行新增债券共计51.30亿元。

“地方债通过商业柜台发行,有利于丰富投资选择,同时也拓宽了政府债券发行渠道,增强了地方债的流动性和影响力。”何代欣说,无论是离岸发行还是柜台发行,都增加了地方政府债券发行的灵活性,有效扩大了融资渠道。

强化使用管理

专项债发行使用必须“资金跟着项目走”,当项目实施条件发生变化后,应该如何处理?11月11日,财政部发布《地方政府专项债券用途调整操作指引》。

财政部解释,专项债券用途调整属于财政预算管理范畴,主要是对新增专项债券资金已安排的项目,因债券项目实施条件变化等原因导致专项债券资金无法及时有效使用,需要调整至其他项目产生的专项债券资金用途变动。

值得注意的是,上述《指引》强调,专项债券资金使用,坚持以不调整为常态、调整为例外,“专项债券一经发行,应当严格按照发行信息公开文件约定的项目用途使用债券资金,各地确因特殊情况需要调整的,应当严格履行规定程序,严禁擅自随意调整专项债券用途”。

“《指引》旨在进一步规范和加强地方政府专项债券管理,提高专项债券资金使用绩效,防范化解地方政府债务风险,有利于推动实物工作量尽快形成。”何代欣分析,调整是非常之举,不能随意,各地要严格按照规范使用资金。

实际上,《指引》只是今年以来强化专项债券资金使用的措施之一。财政部还发布实施了地方政府专项债券项目资金绩效管理办法等文件,启动专项债券穿透式监测试点,强化专项债券全生命周期管理,并印发专项债券资金投向领域禁止类项目清单,常态化开展专项债券资金使用情况核查。

“下一步,财政部将继续加强对地方的指导,要求地方按照‘资金跟着项目走’的原则,继续围绕国家重点区域发展战略以及‘十四五’发展规划等,加大对重点项目的支持力度。”财政部预算司副司长李大伟说。

农业银行广东分行

“千人驻镇” 打造服务乡村振兴“样板工程”

“民族要复兴,乡村必振兴”。2021年,中国农业银行广东省分行(以下简称“农行广东分行”)率先主动对接广东省驻镇帮镇扶村决策部署,启动“千人驻镇助力乡村振兴”行动,在农行历史上率先派出近千名金融助理专职驻镇帮镇扶村。8月底,金融助理已全部到镇,实现901个被帮扶镇的全覆盖。据不完全统计,经金融助理参与,目前农行广东分行已经为46家企业、179个村集体经济组织、3511户农户开立账户(卡),新办受理掌银超过7000个,为35个镇村启动智慧平台建设方案;发放法人贷款1.3亿元、个人贷款4.7亿元。

发挥金融助理“三种角色”作用 当好“联络员”“服务员”“宣传员”

乡村振兴需要人才助力,乡村振兴也需要金融人才。6月底,在广东省乡村振兴驻镇帮镇扶村工作动员部署电视电话会议上,中国农业银行首席专家、广东分行党委书记、行长朱正罡率先提出农行金融助理的“三种角色”——

首先,当好“联络员”,进一步密切农行与当地镇、村、组、经营主体和农户的联系,发挥多方合力共同服务乡村振兴。同时,当好“服务员”,积极参与,协同制订和落实镇域乡村振兴发展规划和金融服务方案,以“我为群众办实事”为最终落脚点,切实解决当地“三农”融资难题。此外,当好“宣传员”,进一步加强粤东、西、北等偏远山区金融知识普及和推广,助力优化广东乡镇金融信用环境。一场场针对金融助理的培训相继展开,内容包括怎样用好“三农”产品政策,如何加强政银联动,“粤菜师傅”“广东技工”“南粤家政”三项工程有哪些金融切入点等等。由于准备充分,金融助理一到镇就紧锣密鼓开展工作,通过走访调研了解镇情、



农行金融助理在田间地头为农民和企业介绍“三农”产品和服务

村情、农情。

在深入走访调研后,金融助理与工作队其他成员一起,配合各镇政府做好“十四五”规划,对涉及金融服务部分提出建设性建议。韶关乳源瑶族自治县大布镇金融助理在走访中发现山区交通不便的问题,主动提交发展数字乡村建议,并联动驻地农行为英明村、垌头村两个重点村上线了“智慧政务”服务。

从广州到清远的金融助理周蓝一到波罗镇,每天跟着驻镇帮镇扶村工作队成员一起上山下乡,看农业项目,与村干部座谈。在她的努力协助下,当地农行开立了风险补偿基金账户和专项资金账户,为今后政府项目融资提供了金融便利。

这些只是近千名农行金融助理初到乡镇工作的缩影,他们用心、用情、用力投入到服务乡村振兴这场大考中,奋力书写属于自己的答卷。

发挥金融资金“三个层面”作用 促进农民、农企、农业产业发展

乡村振兴战略,需要解决资金问题,金融创新发挥着重要作用。在农行金融助理全部到位还不满2个月的时间,各地的感谢信就纷至沓来。

“衷心感谢贵行为我镇选派了优秀的农行助理招钰君!招钰君同志在短短一个月的时间,解决了9户农户的融资难题,贷款金额共计210万元。”这是广东河源和平县河源镇给农行广东分行发来的感谢信。

“我们地处粤北山区,交通不便,是广东省乡村振兴重点帮扶单位。广州市花都区驻清远市连山太保镇工作队金融助理将农产品做成中秋礼盒,销售额达7万多元。感谢贵行派出金融助理支持我们乡村振兴!”这封感谢信来自少数民族连山壮族瑶族自治县太保镇。

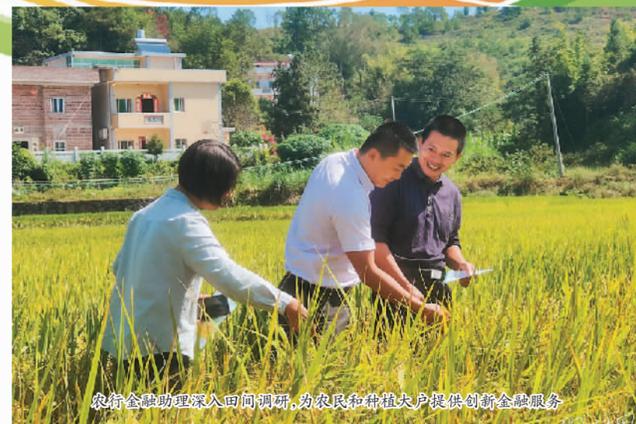
“解决了大问题!”当潮州市雄盛种养有限公司负责人得知农行为其发放了980万元“农业龙头贷”后,对驻潮州市潮安区文祠镇的农行金融助理表示由衷感谢。雄盛种养有限公司是金融精准“滴灌”农业龙头企业的一个案例。公司对生猪养殖场进行改造和扩建时,遇到流动资金紧张难题,农行金融助理进驻了解后,提供了一款专门针对省重点农业龙头企业的产品。

在清远,通过农户信息建档推进整村授信,国家城乡融合发展试验区广清接合片区连樟镇区内13个行政村打造成“信用村”。截至目前,农行对连樟镇区内建档超300户,授信金额超5400万元,为当地麻竹笋、茶叶等特色产业发展浇灌“金融活水”。

乡村振兴首要是产业振兴。从“制造业之都”东莞来到揭阳市榕城区炮台镇的农行金融助理陈颖,积极帮助炮台镇优化产业发展布局。了解到石材是炮台镇支柱产业后,陈颖以农行特色普惠贷款“石材贷”为抓手,助力炮台镇石材产业转型升级。目前,当地正计划投资2000万元在炮台新建农贸产品交易市场。

发挥金融创新“三大平台”作用 构建数字乡村、数字农业、数字生活新业态

以数字乡村建设赋能乡村振兴,是建设数字中国的重要内容。为加快数字



农行金融助理深入田间调研,为农民和种植大户提供创新金融服务

乡村建设,农行近千名金融助理走村串户,因地制宜,积极推广“数字乡村”服务平台。以微信小程序作为主要入口,开通村务、党务、惠农、金融4个频道,提供“一村一面”便捷高效的村务信息、党建学习、惠农服务、金融服务等综合化服务功能,从党建引领、发展富民产业、建设美丽乡村、提升公共服务能力等多方面推进乡村振兴。

金融让“买卖”农产品变得更容易,是数字农业带来的新变化。近期,农行广东分行协同广东东西部协作市场搭建了“千人驻镇线上农产品销售专区”。只要打开农行手机银行APP首页“城市专区”,点击“爱心购”,就能轻松购买多种物美价廉的岭南特色农产品。销售专区已上线第一期来自清远、湛江、梅州等地9家企业40余款产品,上线数日已成功交易500多笔,交易额超10万元。其中,不少村镇企业产品是初次走向互联网。

金融助理还积极寻找数字生活契机,将广东分行数字化转型的成果复制和推广到县域。为更好地满足乡村百姓智慧生活,农行广东分行深入推进与广东省相关部门联合共建“粤省事”农业农村专区。同时,积极对接信息进村入户工程,线上发放贷款,有效满足农户生产经营和消费融资需求,为提高农户生活水平、助力共同富裕带来新活力。

千人驻镇,大有可为。农行近千名金融助理犹如满天星,在广东乡村的广袤土地上熠熠闪光,待到汇聚时,必将成为一团炽热的火焰,点亮广东乡村振兴的宏伟蓝图。

(数据来源:中国农业银行广东省分行)

·广告