

有关贷款不纳入房贷集中度管理——

金融加大支持保障性租赁住房

本报记者 陈果静

财金观察

房地产市场迎来重磅金融政策。日前，人民银行、银保监会联合发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》（以下简称《通知》），明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

业内专家认为，《通知》有助于支持我国住房保障体系建设，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进房地产市场平稳健康发展。

体现政策倾斜与引导

2021年12月召开的中央经济工作会议强调，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。

目前，各地均将加快发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务。今年初召开的全国住房和城乡建设工作会议指出，2021年全国40个城市新筹集保障性租赁住房94.2万套，2022年将大力增加保障性租赁住房供给，以人口净流入的大城市为重点，全年建设筹集保障性租赁住房240万套（间）。

中国邮政储蓄银行研究员姜飞鹏认为，我国正在加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，在此过程中需要银行业提供足够且有效的金融支持。保障性租赁住房是我国住房供应和保障体系的重要组成部分，对实现全体人民住有所居具有重大意义。

在此背景下，《通知》引导银行业金融机构加大对保障性租赁住房市场发展的支持力度，意义深远。光大银行金融市场部宏观研究员周茂华认为，这是促进我国房地产市场健康发展的长效机制和重要举措，有利于推动加快建立多主体供给、多渠道保障体系，满足市场多元化需求。此举体现了政策倾斜与引导，拓宽了保障性租赁住房项目融资空间。

招联金融首席研究员董希淼表示，《通知》明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，是贯彻落实中央经济工作会议精神的具体举措，有助于鼓励银行业金融机构坚持“房住不炒”原则，在防控风险的前提下，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

“近段时间以来，疫情影响仍未消退，我国经济下行压力仍然较大。在这种情况下，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，有助于银行业金融机构准确把握和执行房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放，满足房地产企业的合理融资需求和住房消费者的合理住房消费需求。”董希淼认为，此次政策在春节假期后发布，向市场传递出稳预期、稳信心的明显信号，有助于促进房地产业良性循环和健康发展，进而促进扩内需、稳增长，维护宏观经济大局稳定。



坚持“房住不炒”定位

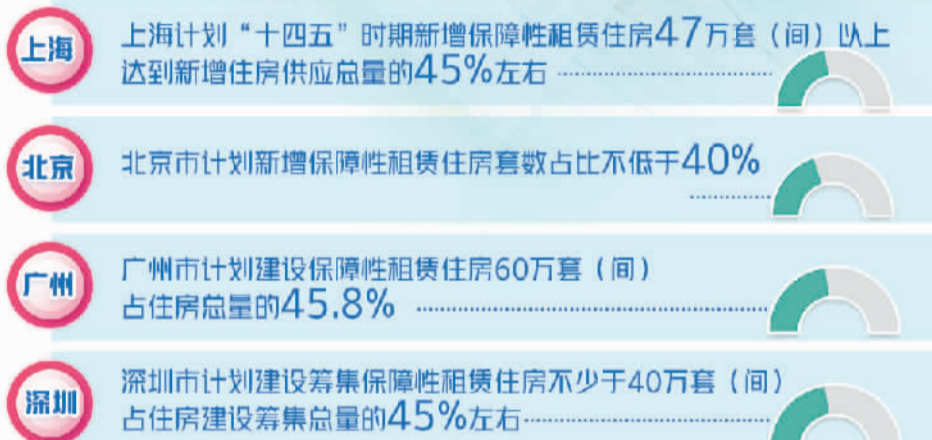
在《通知》落地后，业内专家认为，保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，也是坚持“房住不炒”定位的重要举措。

实际上，保障性租赁住房不纳入房地产贷款集中度管理，是房地产贷款集中度管理制度的既有安排。2020年年底，人民银行、银保监会联合出台了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，根据银行业金融机构资产规模和机构类型等因素，分五档设定房地产贷款集中度要求，为银行房地产贷款设置了“两道红线”。明确提出为支持住房租赁市场发展，住房租赁有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算，并在制定住房租赁金融业务有关意见，建立相应统计制度后，对于符合定义的住房租赁有关贷款不纳入集中度管理统计范围。

2021年6月，国务院办公厅出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确提出要进一步加强金融支持，包括完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

中国银行研究院研究员郑沈阳表示，在此基础上，各地加快建设保障性租赁住房相关机制，在项目认定、数据统计、监督管理、监测评价等方面取得良好进展，在此情况下《通知》已具备落地条件。

保障性租赁住房主要面向新市民、青年人等群体，与公租房、共有产权住房共同构成我国的住房保障体系。在业内专家看来，《通知》也是“房住不炒”定位的体现。姜飞鹏认为，通过发展保障性租赁住房，让新市民、青年人以相对较低的租金解决住房问题，可以起到稳定市场预期、避免高房价对消费的挤出等作用。正因如此，积极参与保障性租赁住房建设，也是促进“房住不炒”定位落地的重要举措。保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，可以进一步调动银行业合规支持保障性租赁住房



的积极，进一步推动保障性租赁住房发展，完善住房保障体系，实现人民住有所居，促进房地产市场平稳健康发展。

金融机构用好政策红利

今年1月，住房和城乡建设部公布的数据显示，“十四五”期间将扩大保障性租赁住房供给，40个重点城市初步计划新增650万套（间）。各地陆续发布的“十四五”时期有关规划显示，上海计划“十四五”时期新增保障性租赁住房47万套（间）以上，达到新增住房供应总量的45%左右；北京市计划新增保障性租赁住房套数占比不低于40%；广州市计划建设保障性租赁住房60万套（间），占住房总量的45.8%；深圳市计划建设筹集保障性租赁住房不少于40万套（间），占住房建设筹集总量的45%左右。

在《通知》落地后，业内专家认为，金融机构用好政策红利，加快进入保障性租赁住房市场，加大对相关项目的支持力度。

“商业银行等金融机构在依法合规的前提下，加快进入住房租赁市场，探索住房租赁信贷新模式，既可促进住房租赁金融朝着规模化、专业化方向发展，也有利于房地产市场平稳健康发展的长效机制形成。”董希淼表示，金融机构要以此次新规为契机，优



化房地产金融业务结构，加大对住房租赁市场的支持和服务力度。一是加强与地方政府沟通合作，支持开展保障性租赁住房开发建设，并在住房租赁平台交易撮合、信用评价等各个环节提供创新的金融产品和服务；二是可与房地产企业合作，通过签订租赁权转让协议的方式将待售房源变成长租房源，扩大住房租赁市场供给；三是开发额度和利率适中的租房贷款、租房分期等产品，为有需求的租客直接提供信贷支持。

《通知》对银行业来说也是机遇。郑沈阳认为，银行业要坚持“房住不炒”定位，将资金投向符合要求的保障性租赁住房领域，通过信贷、债券等市场化手段提供金融服务，创新租赁住房债券型投资信托基金产品（ABS）、房地产投资信托基金（REITs）等金融产品，强化数据统计和风险监测，促进金融服务依法合规、风险可控、商业可持续。

陶然论金

开年以来，上市公司回购股份热情不减。Wind数据显示，目前A股市场已有超过160家公司进行了股份回购操作，回购总金额逾60亿元，同时有超70家公司新发布了回购预案。

上市公司回购，一般被认为是公司表明发展信心的重要举措，能够向市场传达自身业绩稳健、现金流充裕、价值低估等多重信息。与此同时，将回购股份用于注销或股权激励和员工持股计划，大都能起到增强公司股本韧性、调动员工积极性的作用，对于合理引导市场预期、优化资本结构、提升公司投资价值等具有重要意义。

总体来看，上市公司积极回购不失为一件好事，是监管部门一直支持鼓励的做法。不少投资者也表达出对上市公司回购股份的迫切期待，寄希望于公司直接掏腰包买股份能够推动股价上涨，造福中小股东。

那么，上市公司回购是股价上涨的必然信号吗？恐怕不能断然下此结论。

虽然上市公司回购增加了市场主动买入的资金量，促使二级市场股权供求关系发生变化，理论上对于股价阶段性上涨有利，不过各家公司回购情况不同，最终产生的效果也千差万别，还得具体情况具体分析。比如，有的公司回购规模较小，不能有效激发市场跟买热情，对提振股价作用不大；有的公司经营存在较大问题，回购不仅无力挽回股价颓势，还可能进一步恶化现金流状况。

过往的经验还告诉我们，不乏有公司“作秀式”“忽悠式”回购甚至“边回购边减持”，最终陷入“越回购越下跌”的窘境。比如，有的上市公司将回购作为抵消公司负面新闻的手段，在公司爆出业绩爆雷、公司实控人涉嫌内幕交易被立案调查等利空消息时，火速推出回购方案救急，备受市场诟病；还有一些上市公司回购“雷声大、雨点小”，实际回购金额与预案相差较大，存在忽悠投资者之嫌，引得投资者纷纷拿脚投票。

值得注意的是，决定一只股票涨跌的因素来自多方面，除了受股票本身供求关系影响外，还与公司基本面和市场整体情况有关，仅仅进行股份回购，并不能对股价起到决定性作用。

由此可见，上市公司回购股份并不意味着就吹响了股价上涨的“集结号”，投资者应深入研究公司回购的真实动因，结合基本面等情况审慎决策，而不能看到回购就盲目追涨，甚至参与炒作，否则很容易陷入套牢风险，长此以往，还可能导致股份回购演变为炒作公司股价的工具，背离了监管部门支持上市公司回购以激发市场活力的初衷。

对于上市公司来说，回购股份虽有许多好处，但也要量力而行。如果事前未充分权衡利弊即匆忙推出回购方案，一旦未能履行承诺，不仅不能起到提振股价的作用，反而可能引发信任危机，最终弄巧成拙。对于那些处于成长关键期的创新型、科技型企业而言，将大笔资金用于回购而不是用于投资研发，长远来看，也不是解决价值低估的最佳方式。

李华林

市场波动加大，仍面临不确定因素——

黄金企业需重视风险管理

本报记者 祝惠春

定性因素，但是2022年美联储将进入加息周期应该是大概率事件，预计投资需求将持续对国际金银价格形成支撑。应该说，美联储货币政策收紧节奏的不确定性将成为影响金银价格波动的最主要因素。

方正中期期货有限公司贵金属研究员史家亮认为，2021年，全球黄金总需求4021.29吨，总供给为4666.12吨，供过于求的状态仍在持续。不过，黄金价格并没有持续大幅回落，主因在于黄金的商品属性对价格的影响仍在弱化，黄金的债券属性和货币属性是黄金价格走势的核心影响因素，而这又与美联储货币政策走势密切相关。

从历史上看，美联储货币政策转向预期加强之际，黄金维持弱势；当货币政策调整落地，黄金往往走出利空出尽行情。这一规律走势在接下来的时间内仍适用，美联储货币政策调整预期升温之际对贵金属形成较大的压力，如货币政策调整落地，贵金属则会开启利空出尽反弹的行情。

招金精炼有限公司副总经理梁永慧接受经济日报记者采访时表示，总的来看，2022年国际金银将呈现区间震荡。对于黄金生产型企业来说，在今年宽幅震荡的走势中，主要面临着黄金现货的价格波动风险，如何在行情中逢高销售是企业需要关注的

重点问题。

他建议，矿山企业主要以逢高在期货市场利用期货期权工具进行卖出套保为主。此外，如果因为价位较低，企业想要暂时保留现货但面临一定的资金压力，可以在现货黄金售出后同时在期货市场建立虚拟库存，这样在保有现货资产的同时又能缓解企业的资金压力，同时也可以提高销售利润。有专业交易团队的企业可以考虑采用期权工具进行卖出套保，选择卖出看涨期权或者买入看跌期权对手中的黄金现货进行风险管理。

对于黄金精炼加工型企业来说，其主要风险点在买卖之间的风险敞口，要锁定买卖价差。套保操作的过程中可能涉及买入和卖出两个方向的操作，结合行情分析来看，建议精炼加工型企业主要以逢低采购为主，同时可以利用期货升水进行卖出套保操作，有条件的还可以采用期权工具，降低自身的采购成本，增加卖出利润价差。

从黄金资产配置的角度看，2022年可能是低位配置黄金的最佳时期，金融资产管理机构和投资者可以在美联储加息过程中在低位选择积极配置黄金资产。

每周观市

本版编辑 于泳 马春阳 美编 王子莹

中国银行保险监督管理委员会北京监管局
关于银行业金融机构终止营业的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会北京监管局批准予以终止营业，注销《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告：

北京银行股份有限公司新龙城社区支行

简称：北京银行新龙城社区支行

机构编码：B0107S211000245

许可证流水号：00800760

批准成立日期：2016年11月23日

住所：北京市昌平区回龙观昌平路380号院12号楼4单元102

报备终止日期：2022年2月9日

2021年

全球黄金总需求4021.29吨

总供给为4666.12吨

供过于求的状态仍在持续

影响黄金价格主要因素是

新冠肺炎疫情的反复、供应链危机、通货膨胀

以及全球货币政策收紧预期等

2022年，投资者寻求通胀对冲和避险资产，黄金进入更多投资者视野。“黄金可能是比较值得关注的品种。因为今年最大的不确定性可能是美联储加息对市场的影响，历史上美联储为抑制通胀的加息周期末期或多或少会引起金融市场动荡，而黄金会是影响反应最直接的一个大宗品种。”一位业内人士这样告诉记者。

虎年开年，黄金维持小阳碎步，震荡上行。在过去的2021年，黄金价格受影响的主要因素是新冠肺炎疫情的反复、供应链危机、通货膨胀以及全球货币政策收紧预期等。

今年从全球看，除中国外，全球逐步进入加息周期。市场预计美联储也将在2022年步入加息周期，但是后续仍存在诸多不确