

央行：房地产市场回归常态

“近期，房地产销售、购地、融资等行为已逐步回归常态”当前金融机构平均存款准备金率水平都不高，下一步进一步调整的空间变小了，但仍然还有一定的空间”……1月18日，国务院新闻办公室举行2021年金融统计数据新闻发布会，央行副行长刘国强、货币政策司司长孙国峰、金融市场司司长邹澜、调查统计司司长阮健弘等，就降息、降准、房地产市场变化、人民币汇率走势、数字人民币等热点问题，进行了逐一解读。

降准仍有一定空间

2022年第一个月，央行在超额续作中期借贷便利(MLF)的同时，直接带来了MLF和公开市场操作中标利率均下降10个基点的好消息。

市场一片热议之时，央行对此进行进一步解释说明。1月18日，在发布会上，孙国峰指出，央行在1月17日开展的7000亿元1年期MLF和1000亿元7年期逆回购操作，增加流动性供给，提前对冲1月税期高峰、政府债券加快发行、春节前现金投放等短期因素的影响，保持流动性合理充裕。

2021年，央行在7月与12月实现了两次全面降准，共计释放长期资金2.2万亿元。2021年12月，央行还下调了1年期贷款市场报价利率(LPR)。

对于降息后LPR走势和降准可能性，刘国强指出，1月20日，商业银行将综合资金成本给出最优的LPR报价。在2021年2次降准后，当前金融机构平均存款准备金率是8.4%，这一水平并不低，下一步进一步调整的空间变小了，但从另外一个角度看，空间变小了，但仍然还有一定的空间，可以根据经济金融运行情况以及宏观调控的需要使用。”

苏宁金融研究院宏观经济研究中心副主任陶金认为，降息的必要性在于支持实体经济。未来小幅降息，或能够释放更强烈的宽松政策信号，进一步刺激实体经济融资意愿。

汇率不会有持续性单边行情

央行在降准一个月后，同时下调了MLF和逆回购利率，市场上也有观点认为反映了货币政策的宽松信号。

根据中国货币网，1月18日人民币对美元中间价报6.3521，较上一个交易日调升78个基点。2021年人民币汇率升值态势明显，一度迈进6.34关口。

在谈及是否担心中美货币政策背离带来人民币贬值这一问题时，孙国峰指出，人民币汇率走势受市场供求、国际市场走势等诸多因素影响，市场供求对人民币汇率形成决定性作用，人民币汇率的变化主要由市场决定，既可能升值，也有可能贬值，弹性增强，双向波动。

“这是人民币汇率发挥宏观经济和国际收支自动稳定器功能的体现，也有利于促进内部均衡和外部均衡的平衡。随着国际金融市场形势变化，跨境资金流动可能出现一定的波动，我国作为超大型经济体，国内经济稳健发展，为保持内外均衡提供了良好基础。”孙国峰解释道。

在光大银行金融市场部宏观研究员周茂华看来，与2021年美元泛滥、我国外贸顺差持续超预期表现不同，今年人民币面临的宏观环境变化，人民币汇率不可避免随之改变。人民币汇率有望保持在与基本面相匹配的合理区间运行，双向波动常态化，不会出现大幅升值，但人民币不会出现大幅趋势贬值情况，主要是国内外一系列因素继续对人民币汇率构成有力支撑。

房地产信贷等有所改善

对于股市、楼市等领域的影响也一直是市场讨论的焦点。部分房企债务风险暴露，也引发了市场的担忧。

“去年下半年，恒大等个别房地产企业风险显性化，受此影响，房地产各类主体避险情绪上升，金融机构也出现了短期的应激反应。”邹澜介绍称，针对这一情况，监管部门协力做好出险企业风险化解工作，同时指导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，指导金融机构以市场化方式支持风险化解和行业出清。

邹澜还明确表示，在各方共同努力下，近期房地产销售、购地、融资等行为已逐步回归常态，市场预期稳步改善。从数据上看，2021年末，全国房地产贷款余额52.2万亿元，同比增长7.9%，增速比9月末提高了0.3个百分点。其中四季度房地产贷款新增7734亿元，同比多增2020亿元，较三季度多增1578亿元。

事实上，2021年，央行数次在工作会议中提及“两个维护”，即维护房地产市场平稳健康发展，维护住房消费者的合法权益。会上，在谈及购房、房贷等方面的有利政策时，邹澜表示，房地产最核心的特征之一是区域性，在房地产长效机制管理框架下，更多的是落实城市政府属地责任，结合当地市场形势，因城施策实施房地产调控。

“房地产市场近期回归常态，是央行的官方认定。”陶金告诉北京商报记者，房地产市场在信贷和交投等方面的表现有所改善，一是调控政策放宽，房企融资环境边际改善；二是监管针对性地做出了应对；三是房企自身投资开发活动在年末出现季节性反弹。回归常态后的房地产市场景气度预计能够在政策加持下进一步改善，后续的交投活动还将回暖。

北京商报记者 岳品瑜 廖蒙

老周侃股 Laozhou talking

A股已步入差异化打新时代

周科竞

现如今的新股，破发时有发生，相比之下，上涨的新股依然占多数，从概率上来说，不应该彻底放弃打新，而是要求差异化选择，学会去分析新股的估值和基本面，提高中签新股的收益率。

新股申购，从整体看，应该还是能够盈利的，毕竟多数新股仍然能给投资者带来一定的投资收益，即使从中扣除掉可能会出现的新股亏损，总体依然是有利可图的。所以本栏说，投资者不应该因噎废食，因为担心新股亏损而放弃打新并不明智。如果继续保持“无脑”打新，认可一定比例的亏损，好处是仍然能够做到预期盈利，同时避免出现墨菲定律，缺点是预期的收益率将会大幅下降。

什么是墨菲定律？它还有一个名字是倒霉定律，即投资者如果同时看好两只股票，假如选择了一只买入，那么实际买入的那只往往会不如放弃的那只走势更好，很多投资者都有这样的感受，所以如果投资者在选择一部分新股放弃申购的时候，不排除会出现倒霉定律的可能，即投资者申购的新股出现破发，而放弃的新股出现盈利。

如果投资者还是想提高预期收益率，选择一部分新股放弃申购，本栏建议还是要选择基本面相对比较稳定、公司业绩比较稳定的新股进行申购，放弃那些发行市盈率比较高、业绩不佳甚至亏损的新股，因为它们破

发的概率更大。

是不是中签率特别高的新股容易破发？理论上是，但不一定。一般来说，如果投资者不太看好哪类公司，就会普遍减弱申购的力度，于是中签率也就会比较高，同时也有可能出现比较高的弃购率，那么此时承销商也会包销数量比较多的新股，往往会触发主承销商的护盘行为，即新股上市价格有可能出现人为的不破发；此时如果投资者弃购了股票，就有可能出现踏空，毕竟中签一只新股并不是一件容易的事情，如果没有较大的把握，最好不要弃购已经中签的新股。

所以本栏说，投资者在申购前很难确定哪只新股会出现破发，但是却可以根据新股的基本面信息确定哪些新股的估值偏高，存在较大的破发风险，投资者可以放弃申购这些新股，哪怕这些新股上市后并没有破发，投资者也不至于过于难受，毕竟没有申购，也不能确定能够中签，就当没中签就好了。

此外还有一类新股投资者可以放弃申购，就是那些明显定价过高的蓝筹新股，例如中国电信、中国移动等，这类公司肯定是好公司，但是在香港股市的交易价格明显比A股发行价还要低很多，这类新股上市后一般不会有太大的涨幅，即投资者的预期收益很低，但如果一旦出现破发，投资者就会出现投资亏损，所以这类新股也不值得申购。

广告

2022

冰水

从2008到2022，不论水中逐浪，抑或冰上飞旋，都是对奥林匹克精神的传递。不论是“冰立方”的“冰冰转换”，抑或是“冰丝带”的“最快制冰”，都离不开科技赋能。1月21日，北京2022年冬奥会和冬残奥会官方中文会刊正式出刊。

从水到冰，冬奥“智”造，尽在冬奥会刊。



冬奥会刊专属频道



29th 双奥之城 24th
 奥林匹克运动会官方会刊
 Beijing 2022 Olympic Games
 Official Newspaper