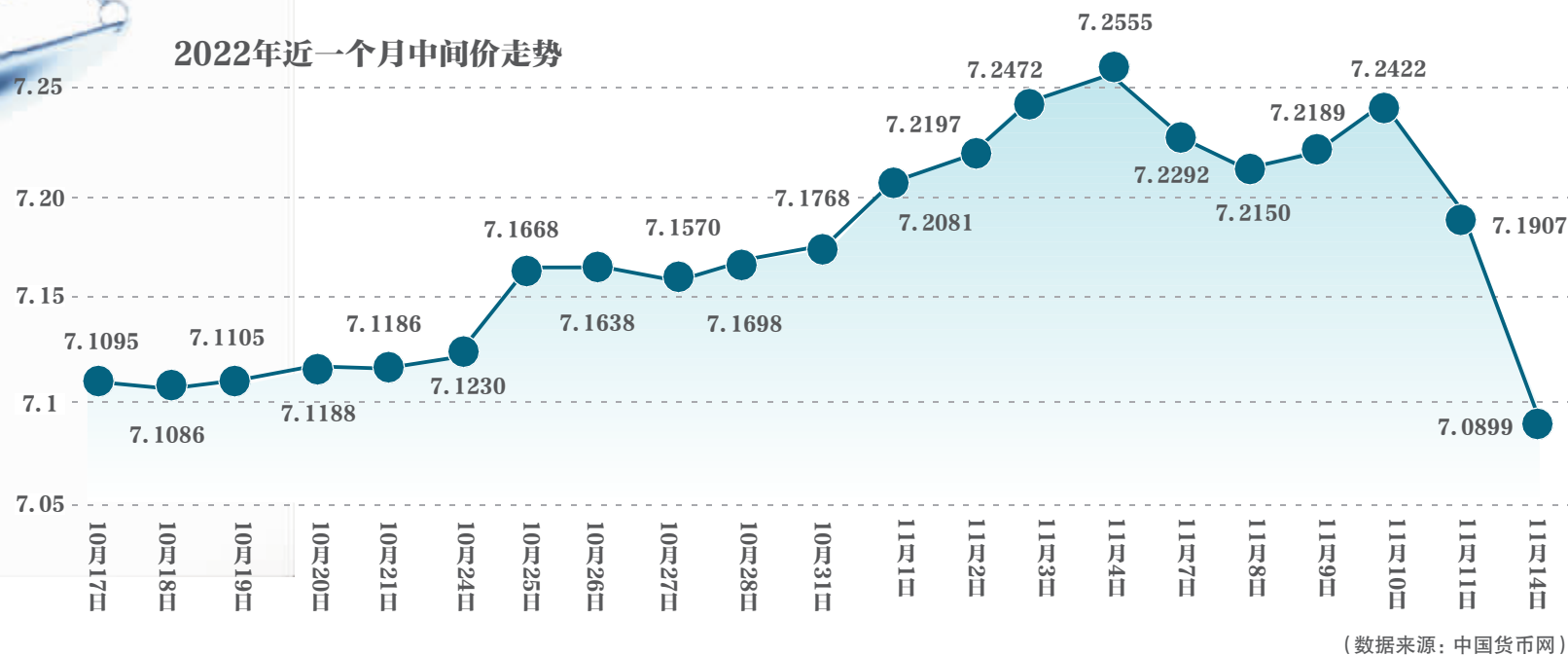


责编 方彬楠 编辑 和岳 美编 张彬 校对 池红云 电话:64101949 bbtzbs@163.com

人民币对美元汇率向“7”靠拢

2022年近一个月中间价走势



北京商报讯(记者 廖蒙)人民币对美元汇率强势反弹持续进行中。

11月14日,央行授权中国外汇交易中心公布,2022年11月14日银行间外汇市场人民币中间价为:1美元对人民币7.0899元,升值至2022年9月27日以来最高。前一交易日中间价报7.1907元,单日调升1008基点,创下2005年7月22日以来最大升幅。

北京商报记者根据中国外汇交易中心数据进一步梳理发现,11月以来,人民币对美元汇率中间价波动不断,月初连续走贬,在11月4日更是创下2008年1月以来报价新低,为7.2555。在触及历史贬值低点后,人民币对美元汇率中间价波动回升。与10月最后一个交

易日相比,人民币汇率中间价月内整体上涨869基点。

同时,在岸、离岸人民币对美元汇率也顶住了日内美元指数的升值压力,延续了上周的升值走势,连续收复多个关口向“7”靠拢。根据Wind数据,11月以来,在岸人民币对美元汇率升值幅度达到3.31%,最高拉升近3000点,离岸人民币对美元汇率月内涨幅达3.89%,最高拉升超3100点。

Wind数据显示,11月14日,在岸人民币对美元开盘报7.0850,上一交易日收盘价为7.1106,更多反映国际投资者预期的离岸人民币对美元同样位于7.10关口上方。

11月14日开盘后,在岸、离岸人民币对美

元汇率持续拉升。其中,在岸人民币对美元汇率最高升值至7.0201,单日上涨超900基点;离岸人民币对美元汇率最高升值至7.0211,单日上涨超700基点。

截至11月14日15时50分,在岸人民币对美元汇率报7.0400,日内升值幅度为0.99%;离岸人民币对美元汇率报7.0384,日内升值幅度为0.76%。

针对人民币汇率近期表现,中央财经大学证券期货研究所研究员、内蒙古银行研究发展部总经理杨海平指出,此前,央行、外汇局上调企业和金融机构跨境融资宏观审慎调节参数等政策,直接作用于人民币汇率;叠加有关部门密集发声,引导人民币汇率预期,并

通过全国外汇市场自律机制对跟风炒汇等进行引导和纠偏。

“一系列‘稳汇率预期’的政策组合拳发挥了作用,是近期人民币对美元强势回升的根本原因。同时,叠加优化疫情防控政策完善,资本对于人民币的信心增强,市场情绪回暖后吸引资金流入。”杨海平分析称。

10月下旬以来,人民币对美元汇率低位企稳,并迅速开启反弹模式。综合市场分析来看,人民币汇率出现这一走势的原因一方面在于国内疫情防控政策持续优化,经济长期向好的基本面没有变,叠加前期稳汇率、稳预期政策逐步显效,推动人民币汇率走高;另一方面则是美联储放缓加息节奏上升,美元指

数上行空间有限,减轻了人民币对美元的被动贬值压力。

11月10日,国家外汇局官网披露,健全外汇市场“宏观审慎+微观监管”两位一体管理框架,加强跨境资金流动宏观审慎管理,强化预期引导,完善外汇市场监管,扎实做好外汇储备经营管理各项工作,维护外汇市场稳健运行和国家经济金融安全。

同日,美国公布的CPI数据低于预期,金融市场率先做出反应,人民币对美元汇率持续升值。民生银行首席经济学家温彬告诉北京商报记者,美国CPI数据公布后,美股和黄金价格直线拉升,美元指数和美债收益率快速跳水。尽管尚不足以支撑美联储政策实质性转向,但可一定程度上消除不确定性。

“未来美联储大概率会放缓加息节奏,人民币贬值压力将进一步减弱。”温彬指出,未来,美元指数大幅上行空间或将有限,人民币对美元的贬值压力或进一步减弱。

中金公司研报认为,人民币汇率仍将受到美元指数等外部环境变化和北向资金跨境流动等因素的影响,但在稳汇率政策作用下,人民币汇率逐步趋稳回升的大方向不变。

杨海平则表示,短期看,人民币汇率或仍有一定概率承压,但我国“稳汇率预期”的政策工具充足,人民币汇率或将围绕新的均衡点形成更有弹性的波动。中长期看,中国经济韧性强、潜力足、前景好,人民币汇率仍有升值空间。

优质房企终等到这一天:预售资金可凭保函置换

房企一直吐槽的预售资金监管过紧有了“好转”的可能。11月14日,住建部、银保监会、央行等三部门联合发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》(以下简称《通知》),明确允许商业银行按市场化、法治化原则,在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等的基础上进行自主决策,与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务,算是走出了“难得的一步”。但对于《通知》中明确的“银行与房企保函置换预售资金比例不得超30%”部分业内人士仍存争议:符合这一标准的企业能有多少?在各地首付比例不一的情况下,30%的统一比例是否合适?此外,一部分房企直言,未来严格按建设到逾期放款、严格监管置换金用途也是摆在住建、金融部门的两个考题。

80%的首付与30%的置换金

此次松绑预售资金置换,三部门设置了一系列定语:商业银行按市场化、法治化原则在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等的基础上进行自主决策,与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。

对于上述一系列要求下的保函,中原地产首席分析师张大伟分析认为,最近房地产各种宽松政策越来越多,相比之前宽松的主要方向是倾斜购房者,降低购房者入市压力,最近很多政策都开始宽松房企,稳定房企的现金流,政策开始救助房企的资金链,这种信号是好的。

但强调保函仅可用于置换依法合规设立的预售资金监管账户的监管额度内资金。置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%,置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%。监管额度内资金拨付使用时,保函金额相应下调,确保监管账户内资金始终不低于项目竣工交付所需的资金额度的70%。如房地产企业未向监管账户内补足差额资金,保函金额不得调整。

对于这一数据,易居研究院智库中心研究总监严跃进给记者算了笔账,根据项目竣工和房屋销售款之间的大致关系,此次置换出来的资金约占房屋销售款10%的规模,这也意味着能为房企增加“房屋销售款×10%”的资金额度,其改善流动性的意义是积极和显著的。

但在房企端也有不同意见。

“全国30%一个标准,这对于像北京、上海这样首付比例高的城市效果是很有限的。”某十强房企北京公司总裁直言,为了保交付,目前全国大部分地区的预售资金都是收到首付+定金后,地方住建部门开网签;给开发商放款则是按照建设的节点,分几次发放。

“以北京为例,现在市场基本都是改善入

市,80%的首付跟全量也差不多。”上述总裁给记者算了笔账,以一套1000万的房源为例,按照目前的拿地与限价比例,其中地价占比不会低于500万,如果是二套置换需求,800万首付款进入监管账户后,自己大概在最快拿地后6到8个月才能够分批取出这800万,如果算上融资成本,那么实际上开发商这一套1000万房子的资金成本现在往往要超1500万。

“其实单平米建安成本即便是高标准住宅,5000元也足够,但现在监管的范围本身就超过了建安成本的范围,这是贷款以外,导致流动性受限的首要原因。”

此前,旭辉集团总裁林冲在对内发布公开信的时候也提到,旭辉账上尽管有300亿的现金,但可以提取的非常少,主要就是因为预售资金监管。

张大伟也坦言,只允许30%的资金波动,而且必须是银行担保,所以符合的企业数量不会太多。预计大部分集中在央企和少数民企。

不能用于拿地

严格的限制置换比例外,对于置换资金的用途,三部门也同样划定了“红线”:确保房企按规定使用保函置换的预售监管资金,优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等,不得用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等。房地产企业要按约定承担监管账户内的资金补足义务,确保项目建设资金充足。

“此次被置换出来的预售资金,在使用方面已有非常大的创新,通俗说‘可以盖楼也可以还贷’。”严跃进指出,过去有些地方比较僵硬,只限定为“盖楼”。这也有助于房企通过此类资金来更好地偿还债务,有助于债务风险的更好化解。

但也有房企负责人指出,地方如何落实“到点即放款”、监管部分企业置换用途,同样是门考题。

“比如,北京在这一点做得就不错,设定系统,触发节点自动放贷,需要人工审核也明确周

期,这对于多一天就多几个小目标利息的我们来说无疑是值得推广的。”上述十强房企负责人呼吁。

监管评级4级及以下银行不可

也不是所有银行都能够为开发商提供保函。按照《通知》的标准,两大类银行不得开展保函置换预售监管资金业务,分别是:监管评级4级及以下或资产规模低于5000亿元的商业银行不得向作为本行主要股东、控股股东或关联方的房地产企业出具保函置换预售监管资金。此外,企业集团财务公司等非银行金融机构不得出具保函置换预售监管资金。

根据央行此前披露的银行业金融机构评级结果,2021年四季度,境内4398家银行中,评级1、2、3级的银行分别为1家、44家、308家,换句话说,能够为开发商开具保函置换预售资金的,只有这353家银行。

据了解,央行评级每季度开展一次。评级等级划分为11级,分别为1-10级和D级,级别数值越大表示机构风险越高。

“一般来说银行的这个分级前5级都是绿区,这一次保函的范围没有覆盖全部绿区银行,而是只放到了前三级,说明监管还是很慎重的。”某总部在上海的20强房企融资部负责人直言,这个门槛大概一方面考虑到了此前交付的问题频发,倒排查发现预售资金被挪用,部分银行监管能力不足;另一方面,包括盛京等城商行受到爆雷房企拖累出险也是监管部门将保函面扩大的原因。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静指出,《通知》对商业银行开具保函提出明确条件限制,评级低或资产规模小的银行不得开展业务,不得给有关联的房地产企业出具保函等,同时明确商业银行要通过保证金、房地产企业反担保以及其他增信措施,防范保函业务风险。

北京商报记者 王寅浩

小微企业贷款延期还本付息再延半年

北京商报讯(记者 刘四红)小微企业贷款延期还本付息大礼包来了!据央行官网11月14日消息,为进一步加大对小微企业等市场主体支持力度,深入落实好稳经济一揽子政策和接续政策,助力稳住经济大盘,近日,人民银行、银保监会、财政部、国家发改委、工业和信息化部、市场监管总局等六部门联合印发《关于进一步加大对小微企业贷款延期还本付息支持力度的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》明确,将积极支持符合条件的小微企业贷款延期还本付息,合理确定贷款延期及还款安排。具体哪些企业将受益?对此《通知》也划明了范围,即,主要对于2022年四季度到期、因新冠肺炎疫情暂时遇到困难的小微企业贷款(含个体工商户和小微企业主经营性贷款),还本付息日期原则上最长可延至2023年6月30日。延期贷款正常计息,免收罚息。

不过,也有不少借款企业难免担心,也有不少借款企业难免担心,协商延期还本付息是否会影响后续续贷?对此,《通知》也对银行提出要求,各银行业金融机构应根据借款人生产周期及资金回笼周期等,合理确定延期贷款的到期日及结息方式,避免集中到期。另外,各银行业金融机构也要坚持实质性风险判断,及时调整信贷管理系统,不单独因疫情因素下调贷款风险分类,不影响征信记录,并完善贷款延期还本付息相关尽职免责规定。

从金融机构角度看,光大银行金融市场部宏观研究员周茂华指出,通过对小微企业进一步延期还本付息,支持小微企业渡过难关,有助于避免大量小微企业倒闭,有利于稳定金融机构资产。但与此同时,也对金融机构管理服务能力提出更高要求,机构需要积极创新延期贷款产品服务,为小微企业办理相关业务提供便利;金融机构还要做到精准识别真正需要延期还本付息的小微企业,进一步优化内部业务管理流程,通过数字化技术辅助管理等。

基于此,《通知》也强调,银行业金融机构要创新延期贷款产品和服务,强化金融科技赋能。

在具体做法上,《通知》鼓励各银行业金融机构利用大数据等现代信息技术手段,提升企业评级及风险控制水平,精准识别优质客户。对于符合延期还本付息条件的小微企业,要主动通过短信、微信等形式提前对接企业延期需求。鼓励通过网上银行、手机银行、手机客户端应用软件(App)等电子渠道,为借款人提供贷款延期线上办理渠道。

另外,在有效防控风险的前提下,对于缺乏部分材料的贷款延期申请可“容缺办理”,事后补齐。同时,银行业金融机构要加大政策宣传解读力度,及时公示办理条件、所需材料、办理流程及办理时限,提高小微企业办理贷款延期的便利度。

为充分调动银行业金融机构的积极性,《通知》还提出,人民银行综合运用多种货币政策工具,保持银行体系流动性合理充裕;金融监管部门落实好小微企业不良贷款容忍度等差异化政策;各级财政部门在考核国有控股和参股的银行业金融机构2022年经营绩效时,应充分考虑延期还本付息政策的影响,给予合理调整和评价。同时,鼓励政府性融资担保机构对有贷款延期需求的企业延长担保期限,继续提供增信支持。

“一方面,高基数、疫情和外需下降等因素导致今年四季度经济‘稳增长’压力有所上升。另一方面,当前企业部门融资需求较为疲弱,市场主体对未来经济预期转弱。PMI数据显示,小型企业生产经营状况较为艰难,对未来经济前景预期并不乐观。因此,及时为小微企业纾困,推动金融机构适度让利,有效改善市场主体预期至关重要。”资深分析师王好认为,此举不仅有望帮助小微企业暂时渡过难关,而且对保就业、保民生等工作的开展具有促进作用,也将为明年经济工作安排和宏观政策制定打好基础。