

# 国家统计局：房地产市场出现积极变化

● 本报记者 王舒婷

国家统计局1月17日发布数据显示,2023年12月份,70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格环比下降,同比有涨有降。

同日,国家统计局还发布了房地产开发投资、商品房销售等数据。数据显示,2023年,全国房地产开发投资110913亿元,比上年下降9.6%,商品房销售面积111735万平方米,比上年下降8.5%。商品房销售额116622亿元,比上年下降6.5%。

国家统计局局长康义在国新办举行的新闻发布会上表示,各地区各部门都在适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策。从目前情况看,房地产市场出现了一些积极变化,包括房地产投资、销售等指标降幅收窄,房地产竣工面积增加较快。

## 各线城市新房价格环比下降

统计显示,2023年12月,各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均下降。

新房方面,12月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,降幅比上月扩大0.1个百分点。其中,北京持平,上海上涨0.2%,广州和深圳分别下降1.0%和0.9%。二三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.4%和0.5%,降幅比上月均扩大0.1个百分点。

二手房方面,12月份,一线城市二手住宅销售价格环比下降1.1%,降幅比上月收窄0.3个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别下降1.2%、0.6%、1.5%和1.1%。二线城市二手住宅销售价格环比下降0.8%,降幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市二手住宅销售价格环

比下降0.8%,降幅与上月相同。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,2024年稳经济、稳预期的相关政策措施会加码,对房价产生的积极效果将在二季度体现。

## 房地产发展新模式积极构建

“从目前情况来看,房地产市场出现了一些积极变化。”康义说。

具体来看,康义表示,一是房地产投资、销售等指标降幅收窄。2023年,房地产开发投资比上年下降9.6%,降幅比上年收窄0.4个百分点。房地产开发企业到位资金比上年下降13.6%,降幅比上年收窄12.3个百分点。商品房销售降幅明显收窄,2023年全国商品房销售面积和销售额降幅分别比上年大幅收窄15.8个

和120.2个百分点。

“2023年8月份以来,新建商品住宅网签备案量整体回升,12月份比8月份回升了20.2个百分点。从70个大中城市监测情况看,新房和二手房的成交量都在温和上升。”康义说。

二是房地产竣工面积增加较快。“保交楼”工作稳步推进,效果持续显现。2023年,房地产开发企业竣工房屋面积比上年增长17%。

“总体看,房地产市场长期健康发展有比较好的基础。”康义说,一方面,城镇化数量和质量提升还会有很大空间,近五年城镇化率年均提高0.93个百分点,每年都会有超过一千万农村居民进入城镇,新市民规模较大,带来大量新增住房需求;另一方面,构建房地产发展新模式潜力巨大。房地产发展新模式正在积极构建,这是破解房地产发展难题、促进房地产健康发展的治本之策。

## 中国经济年报“面面观”：稳有根基 进有动力

(上接A01版)北京市昌平区启动2024年第一期1000万汽车消费券活动;福建印发《2024年一季度扩消费稳外贸稳外资若干措施的通知》表示,省级财政安排资金支持各地开展汽车消费补贴、以旧换新等活动,对消费者购买新车和以旧换新给予一定补贴……

王青表示,2024年促消费将是提振内需的一个重要发力点,各地在持续拓展消费场景、改善消费环境的同时,还有可能更大力度发放消费券和消费补贴。

“2024年商务部将以‘消费促进年’为主线,办好各类促消费活动,激发消费潜能,培育壮大新型消费,稳定和扩大传统消费,推进服务消费品质升级。”商务部部长王文涛说。

“支撑消费持续回升的有利条件比较多,消费仍然会保持较好增长。”国家统计局局长康义表示。民生银行首席经济学家温彬预计,2024年服务消费有望保持韧性。

## 资金面:合理充裕 流动均衡

资金面,是经济的“活水”。

2023年新增人民币贷款22.75万亿元,同比多增1.31万亿元;社会融资规模增量累计为35.59万亿元,比上年同期多3.41万亿元,显示出金融支持实体经济的力度稳固。1月15日,央行继续超额续做中期借贷便利(MLF)。

人民银行货币政策司司长邹澜日前表示,人民银行将强化逆周期和跨周期调节,从总量、结构、价格三方面发力,为经济高质量发展营造良好的货币金融环境。

资本市场增量资金作为资金面的另一面,折射出经济发展的潜力和前景。

从股票市场看,A股增持回购潮不断。截至目前,多家上市公司密集发布了回购计划或回购进展,其中,三一重能、九号公司、海信家电等多家公司的回购计划显示,拟回购金额上限均超过1亿元。此外,今年以来,中信证券、常熟银行、宏川智慧等多家公司已获股东或董监高增持。

从债券市场看,近几个月外资持续净增持境内债券,2023年11月份净增持规模为历史次高值,2023年12月份进一步净增持245亿美元,继续处于近两年高位;2023年12月份外商直接投资资本金净流入明显增加,净流入规模超百亿美元。

国家外汇管理局副局长、新闻发言人王春英说,我国不断巩固和增强经济回升向好态势,随着宏观调控组合政策发力显效,发展内生动力持续增强,外汇市场稳定运行的内部基础更加坚实。同时,我国国际收支结构稳健,外汇市场韧性增强,参与主体更趋成熟,可以更好抵御和应对外部冲击风险。

市场普遍预计2024年主要发达经济体将开启降息周期,外部金融环境趋于缓和,也有助于我国跨境资金流动更加均衡。

## 政策面:精准支持 协同发力

政策面,护航经济稳增长。

从财政政策看,2023年,超1.6万亿元普惠红利精准“落袋”,成为财政政策加力提效的体现。财政部预算司司长王建凡表示,2024年,将用好增发国债、地方政府一般债、地方政府专项债等政策工具,加大财政资金支持力度,适度增加财政支出规模,保持必要支出强度。

从货币政策看,在2023年经历了两次降息、两度降准后,货币政策工具箱储备充足。招联首席研究员董希淼预计,一季度人民银行仍将可能降低政策利率5至10个基点,降低存款准备金率0.25个百分点,以进一步降低银行资金成本,引导贷款市场报价利率(LPR)特别是5年期以上LPR适度下降,推动经营主体融资成本下行,激发有效融资需求,为2024年经济实现良好开局和持续回升奠定基础。

产业是经济之本。从产业政策看,支持房地产发展的政策正在加力。人民银行2023年新增抵押补充贷款(PSL)额度5000亿元,为政策性开发性银行发放“三大工程”建设项目贷款提供中长期低成本资金支持。近段时间,《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》先后落地。

资本市场是经济的晴雨表,其对宏观政策的信号较为敏感。支持资本市场发展,稳定市场预期的重要举措酝酿出台。证监会机构司副司长林晓征日前表示,证监会正研究制定《资本市场投资端改革行动方案》,作为未来一段时期统筹解决资本市场中长期资金供给不足等问题的行动纲要。“总的思路是,以加大中长期资金引入力度为重点,以优化资本市场投资生态为基础,以建设一流投资机构为抓手,全面推进资本市场投资端改革,着力提高投资者长期回报,促进资本市场与实体经济、居民财富的良性循环。”林晓征说。

残雪压枝犹有冻,冻雷惊笋欲抽芽。毋庸置疑,在一系列政策举措支持下,中国经济长期向好的基本面不会改变。



## 河北乐亭:打造京津产业转移重要承载地

1月16日,北京环卫集团环卫装备乐亭有限公司的工人在组装车间内工作。

近年来,河北省乐亭县依托区位优势,切实抓住京津冀协同发展机遇,全力以赴抓项目、促投资、优结构、稳增长,做强实体经济,强化产业支撑,全面提升核心竞争力,着力打造京津产业转移重要承载地。

目前,乐亭县共实施与京津合作亿元以上产业项目27个,涉及装备制造、新型能源、生物医药、新型建材等领域。

新华社图文

## 画像私募股权创投基金

# 国资险资入市紧锣密鼓 浙粤苏投资策略马奔腾

● 本报记者 杨皖玉

最新数据显示,2023年,在“投早、投小、投创新”成主流趋势的私募股权创投行业,国资成为第一大出资机构,包含政府投资平台、各级政府引导基金在内的国资机构共出资7524亿元。此外,作为私募股权市场企盼的“长钱”,保险资金与私募股权基金的合作在2023年初具规模,全年累计出资925亿元。从地域来看,浙江、广东、江苏三省机构LP2023年最为活跃,出资均超千笔,规模均超千亿元。

## 国资“扛大旗”

2023年,国资机构成为私募股权投资市场出资最多的机构,同时成为市场上大规模基金的出资主力军。

近日,执中ZERONE发布的《2023年全国私募股权市场出资人解读》显示,2023年,私募股权投资市场可统计的披露出资(认缴)金额1.3万亿元,其中包含政府投资平台、各级政府引导基金在内的国资机构共出资7524亿元,占比最高。

与此同时,2023年私募股权投资市场新备案基金7688只,披露注册规模2.83万亿元,其中超百亿规模的基金48只,注册规模共计7154.32亿元,其中包含多只大型政府引导基金、产业基金,以及基础设施投资基金。

在多层次资本市场体系中,“投早、投小、投创新”是私募股权创投基金的投资风格和投资策略,故此,私募股权创投基金是支持科技创新、服务实体经济和中小微企业发展的重要力量。

“2015年至2022年,中国私募股权LP整体情况不断调整,2017年资管新规落地后,国有资金逐渐增加,证券行业出资不断减少。直到2022年,政府资金占比过半。”执中董事总经理李超表示。

“国有资本保值增值和项目落地招引均是刚性需求。”FOFWEKLY合伙人周瑞智对记者表示,政府引导基金很少会对基金管理人具有直接的业绩要求,他们的主要诉求是项目招引落地。“能在当地落地多少产值的项目,带动多少投资金额,这是他们最关心的问题。”他说。

## 保险资金持续入市

除国资机构以外,2023年机构LP出资规

模排在前三位的还有险资机构,他们全年出资88笔,累计出资925亿元。作为私募股权市场企盼的“长钱”,保险资金与私募股权基金的合作在2023年初具规模。

“保险资金一般可以接受较长投资期限,是私募股权创投基金天然的朋友。”方富投资董事长郑之华对记者表示。珩昱投资合伙人曹龙称,保险资金具有长久期、厌恶风险、追求绝对收益等特征。此前,险资对科创类企业的整体布局相对不足。

2023年,保险资金加码股权投资乃顺应大势之举。

2023年9月,国家金融监督管理总局发布《关于优化保险公司偿付能力监管标准的通知》,下调险资科创股权投资的风险因子,引导保险公司支持科技创新。2023年10月,财政部发布《关于引导保险资金长期稳健投资 加强国有商业保险公司长周期考核的通知》,进一步加强国有商业保险公司长周期考核。

“近年来,险资投资股权市场的规模稳步增加。在去年的市场环境中,其投资规模亦没有出现大幅波动,体现出险资作为‘长钱’的基本特征。”曹龙说,从当前的配置比例看,险

资投资规模还有提升空间。

“由于私募股权基金投资周期长,真正推动险资加大股权投资,有待于保险机构内部考核机制进一步完善。”郑之华表示。

## 浙粤苏最为活跃

2023年,浙江、广东、江苏机构LP出资均超千笔,浙江、广东、北京、江苏、安徽机构LP出资规模均超千亿元。

具体来看,浙江机构LP出资1459笔,共计1625.76亿元,广东机构LP出资1429笔,共计1531.55亿元,江苏机构LP出资1266笔,共计1304.69亿元。安徽机构LP出资超1200亿元,较上年规模几乎翻倍。重庆、江西机构LP出资规模较上年分别增长226%、38%。

具体到投资方向上,执中相关负责人表示,2023年,浙江发布49则政府引导基金招募公告,主要布局行业集中在新能源、新材料、数字经济、生命健康、高端装备制造等领域;广东发布21则招募子基金公告,主要布局新材料、新能源、轨道交通、数字经济等领域;江苏发布11则招募子基金公告,主要布局新能源、新材料、半导体、生物制药等领域。

# 积极发行含权产品 银行理财公司探路权益投资

● 本报记者 赵白执南 王方圆

2023年以来,虽然资本市场波动较大,但不少银行理财公司仍加大了权益投资布局力度,发行权益类或混合类产品。立足当下,银行理财公司认为,A股市场具有估值优势,国内经济稳中向好趋势不变,后市存在结构性机遇。

## 多只含权产品发行

近日,多家理财公司发行权益类或混合类理财产品。

例如,光大理财2023年底推出阳光红优选500指数增强产品,为风险等级四星的权益类产品,以公募理财形式发行。产品权益类资产不低于80%,仓位不择时,业绩比较基准为85%的中证500指数与15%的中证全债指数相加。

“中证500指数的成份股行业分布比较均匀,代表性比较强,基于此做增强,稳定性更高一些。”光大理财股票投资部总经理梁珉对中国证券报记者说。

民生理财在2023年12月推出民生理财银竹混合灵动A股机遇理财产品,优选被市场相对低估、具有良好成长性、分红能力良好且长期投资价值突出的优质个股和业绩表现稳定、风险调整后业绩优秀的基金进行投资。

记者从业内获取的数据显示,与2023年初相比,2023年末国有及股份行理财公司权益类及混合类产品存续规模整体降幅明显。不过,业内人士表示,多只含权产品近期发行,一定程度上释放了理财公司加大权益布局的信号。

## 看好权益市场

展望后续权益市场,理财公司人士认为,当前中国经济持续修复,且国内稳增长政策有望进一步加码,A股市场存在结构性机会。

梁珉认为,市场有两方面主要支撑:一是股票市场估值便宜,从过去三年来看,当下是最“便宜”的时间点;二是预计2024年全年经济增速仍会设定5%左右的目标,给A股盈利增速提供了一定基础。“所以站在当下时间点,胜率还是高的。我们判断股票市场结构性机会是

非常多的,但出现大的趋势性行情需要强力的政策支持。”梁珉说。

展望2024年全年,贝莱德建信理财拟任首席多资产投资官刘睿表示,对A股市场较为乐观。一是从绝对估值、历史估值、不同资产类别的估值来看,当前A股具有投资性价比;二是当前压制宏观经济基本面的因素在改善。

从实际行动来看,银行理财公司通过创新费率模式、公司跟投等方式,提振投资者信心。例如,民生理财银竹混合灵动A股机遇理财产品提出,如果连续三个交易日产品净值累计净值达到1.2则可提前开放。另外,产品当日累计净值低于1.00时,管理人将从下一个自然日起暂停收取固定投资管理费。2023年12月1日,招银理财宣布,以自有资金投资旗下股票型理财产品1000万元。

## 建议探索理财投顾模式

从整个银行理财行业来看,权益类产品占比可谓“少得可怜”。中国理财网数据显示,截至1月17日记者发稿时,银行理财公司存续产

品15620只,其中权益类理财产品仅存续35只。截至2023年6月末,银行机构及银行理财公司的理财产品存续规模超25万亿元,其中权益类产品存续规模不足1000亿元。

“我们愿意去做不一样的理财产品,不一样的产品线布局、策略储备,丰富银行理财产品体系。”梁珉表示,除了对市场的判断外,银行理财的战略性考量也是一项重要因素。2023年末光大理财权益类及混合类产品存续规模较年初增长逾20%,增幅在各家理财公司中领先。梁珉认为,银行理财做权益类产品有其优势所在。比如,银行理财投资工具、策略、标的极其丰富,包括优先股、定增等资本中介项目,以及通过FOF/MOM方式配置于市场中性策略、CTA套利策略、量化指增策略等。

不过,梁珉坦言,打破银行理财投资者稳定收益的“心理账户”有很长的路要走,建议允许银行理财设立类似公募基金的理财投顾模式,并呼吁拓展银行理财销售渠道。“希望理财产品特别是含权理财产品未来能在券商、互联网等渠道销售,这样可以触及更符合其风险偏好的客群,尤其是年轻人。”他说。