



## 各国央行积极“囤金”为哪般

今年各国央行的年净购金量创下了有数据统计以来的最高纪录。

各国央行大力度购买黄金，一方面会增加黄金的实物需求，另一方面会在市场预期上增强投资者对黄金的信心，有助于提振黄金价格。不过，影响黄金价格走势的核心因素还是经济、地缘政治、通胀和货币政策的发展变化。

今年以来，受新冠疫情反复等因素叠加影响，全球不确定性风险增长，主要风险资产均受到负面冲击。而黄金凭借极具韧性的表现，持续受到包括各国央行、主权基金、养老金等机构投资者的关注和增持，其中各国央行的年净购金量更是创下了有数据统计以来的最高纪录。

世界黄金协会发布的报告显示，今年第三季度全球各国央行黄金净购买量为399.3吨，是去年同期4倍以上。与第一季度的87.7吨、第二季度的186吨相比，黄金净购买量逐渐增加，前3个季度的累计净购买量已超过自1967年有统计数据以来单年最大净购买量。

业内人士普遍认为，在主要经济体滞胀风险上升，全球风险和不确定性持续存在的背景下，各国央行增持黄金主要看重了黄金抵御风险的特性。

南华期货研究院大宗商品研究中心有色研究总监夏莹莹表示，各国央行普遍选择增持黄金主要有三方面原因：一是全球地缘政治风险加剧，黄金作为传统避险资产，受到各国央行买需支持；二是今年以来，随着美联储货币政策紧缩，长短端美债收益率皆上涨，美债价格则大幅回落，各国央行持有的美债资产大幅缩水，刺激了其增持黄金的意愿；三是美联储货币紧缩助涨美指，加剧了外围国家本币贬值、通胀飙升以及资金外流压力，为了稳定本国汇率、抑制输入性通胀，并维护国内金融市场稳定，许多国家进一步增持黄金储备。

央行的增持也提振了全球黄金总需求。报告显示，2022年第三季度全球黄金需求达到1181吨，同比增长28%。今年截至9月份，全球黄金需求已经恢复到疫情前的水平。“尽管投资需求明显收缩，消费需求和央行购金还是有力地提升了黄金的表现。”世界黄金协会中国区CEO王立新指出。

值得关注的是，相较于黄金实物需求，三季度全球黄金投资需求则有明显下降。报告显示，三季度黄金投资规模同比减少47%，主要源于ETF投资者为应对激进加息和美元走强的双重挑战，减少了投资规模，致使本季度黄金ETF大幅流出227吨。

如何看待黄金实物需求和投资需求出现的背离？中信建投期货贵金属分析师王彦青表示，在美联储加息、地缘冲突加剧的大背景下，全球多数经济体为了保证央行稳定金融信用的基础，增加了央行对于储备金的需求，而黄金一定程度上替代美债成为央行的外汇储备资产。同时，由于全球经济面临下行压力，也增加了民间资金对于黄金的配置，以对冲通胀或经济衰退风险。“在投资端，由于今年美联储快速的加息节奏，使得美债利率以及美元指数均显著抬升，这在估值上显著抑制了黄金的投机需求，金价呈现下行，导致部分投资资金流出黄金市场。”王彦青说。

## 明确支柱产业地位 2023年中国楼市迎转折之年？

在持续下行探底并一度出现加速下滑态势之后，2022年年末，中国房地产市场出现重大转折。尤其是12月中旬以来，决策层连续表态：《扩大内需战略规划纲要（2022-2035年）》提出“支持居民合理自住需求”；国务院副总理刘鹤明确提出“房地产是国民经济的支柱产业”；近日召开的中央经济工作会议将确保房地产市场平稳发展置于有效防范化解重大经济金融风险任务之下，并提出向新发展模式平稳过渡。

业内认为，2023年楼市将迎来“转折之年”。房地产市场将会在“保交楼”的民生底线和“不走老路”的风险底线之上逐步止跌企稳。其中，四个领域的变化将成为明年房地产市场发展转折的重要注脚。

其一，重新认识房地产业的角色。

此番官方明确房地产是国民经济的支柱产业。一方面，房地产链条长、涉及面广，是重要增长动力源；另一方面，房地产业也是重要风险源之一，对于金融稳定具有重要影响。

2003年，中国首次在官方文件中明确房地产业是国民经济支柱产业。此后，房地产业迎来了近20年的高速发展。但此次官方重提“支柱”，更大程度上意在“稳定”。

央行副行长刘国强近日谈及房地产业时表示：“支柱不能大幅度摆动，非保持总体稳定不可。”

广东省城规院住房政策研究

中心首席研究员李宇嘉也认为，既然是支柱产业，考虑到其对经济、金融、财政、百姓权益、社会保障等方面的影响，保持稳定、避免大起大落就是行业和市场治理的主旨。

其二，房企融资支持将加速落地。

为有效应对房地产风险，在过去一个多月时间里，信贷、债券、股权“三箭齐发”支持房地产融资，官方近日还允许符合条件的房企“借壳”已上市房企，允许房地产和建筑等密切相关行业上市公司实施涉房重组。

诸葛找房数据研究中心认为，从11月开始，房地产相关纾困政策已正式向着“保主体”过渡。业内人士认为，2023年房企融资支持力度还会继续加大。

此外，中指研究院表示，明年官方还将支持房地产企业实施重组上市，支持房地产上下游整合，加快风险出清，进而改善房企资产负债状况。

克而瑞研究中心指出，随着融资功能逐渐恢复，央企及优质民企经营有望逐渐回归正轨，出险房企仍将有序出清，房企此轮供给侧改革将渐近尾声。

其三，改善性需求或将“挑大梁”。

住房消费是中国今后较长一段时间扩大内需的重要内容之一，其中改善性购房需求有望“挑大梁”。

根据克而瑞研究中心统计，近年来改善性需求已成为中国楼市的主力。李宇嘉指出，未来商品房市场企稳，带动内需和消费，

改善性需求释放是关键。

这部分需求如何更好释放？中央财办有关负责人近日指出，在住房消费等领域还存在一些妨碍消费需求释放的限制性政策，这些消费潜力要予以释放。

机构认为，这意味着限购、限价、限贷等政策将逐步退出。中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静认为，目前一线城市“认房认贷”等限制性政策执行仍较为严格，后续或从特定人群着手，如从人才、多孩家庭等方面进行更精准地调整优化，释放特定人群购房需求。二线城市在降低首付比例、调整“认房认贷”界定范围等方面仍有较大优化空间。

其四，向新发展模式平稳过渡。

中央财办有关负责人表示，要深入研判房地产市场供求关系、人口变化、城镇化格局，包括城市群都市圈、城市更新、再城市化等，研究推动房地产业向新发展模式平稳过渡，摆脱多年来“高负债、高杠杆、高周转”模式。

中金公司首席经济学家彭文生认为，房地产不能，也不应该走回过去的“老路”。在供给侧要增加保障房供给，租售并举；在需求端要纠正过去对资源配置的扭曲。

李宇嘉认为，向新模式转型时要注意把握节奏，也需要更有系统思维，避免金融、财政、土地等各部门单边突进，保证平稳过渡。

白水杜康 | 用心服务 | 品质保障  
 酒精度: 52%vol | 净含量: 500ml | 出品方: 白水杜康(河南)酒业有限公司

清雅型白酒

天下皆文章  
共飲江湖酒