

央行最新发布的《中国金融稳定报告2019》(以下简称《报告》)显示，2018年，我国住户部门债务水平上升趋势有所放缓，个人住房贷款的较快增长势头得到一定程度的抑制，全国个人住房贷款余额25.85万亿元，同比增长17.8%，增速较上年下降4.4个百分点，较2016年高位回落近19个百分点。

值得一提的是，《报告》披露了另一组数据：截至2018年末，房地产开发贷款余额10.19万亿元，同比增长22.6%，增速较上年提升5.5个百分点；住房开发贷款7.33万亿元，同比增长31.9%，增速提高5.6个百分点。这一组数据看似逆势上扬，但其实是房企融资表外回归表内的反映，并非与地产类融资的政策导向背离。而且，随着整治房地产信托以及对外债的收紧，客观上造成房地产融资环境进一步趋严，这意味着房企在投资环节不得不更加“克制”。比起暴富者的神话，楼王、地王引发的喧嚣，个别地方似乎要放开又迟疑难定的“放松限购”，细微政策的变化可能只有真正在交易的人才能感受到。这种看似一点也不令人兴奋、刺激市场的变化慢慢化为另一种声音——今年要不要买黄金？部分想要靠炒楼、炒房来赚钱的人，已经开始焦急寻找新的投资标的。

正在变化的不仅是地产类贷款。从整体角度看，地产类贷款的“更低调”伴随着系统性结构性调整。有增速放缓者，也有加速前进者。

所谓住户部门经营贷款，是金融机构发放给城镇个体户、农户和个人用于经营和投资的贷款。这一上升趋势在一定程度上反映了普惠金融政策的成效。自2016年国务院印发《推动普惠金融发展规划(2016—2020年)》以来，相关部门通过优化信贷结构、财税减免等多种途径，促进金融资源向普惠金融领域倾斜。截至2018年末，金融机构普惠金融贷款余额为13.39万亿元，同比增长13.8%。受此影响，住户部门经营贷款余额增速从2017年开始回升，2018年末同比增速达到12.3%。

看似简单的“此消彼长”背后，实则是结构性调整的主动作为。比起高房价带来的“纸面财富”增长，更值得期待的是创新创业者、小微企业创造的财富以及新模式下的机遇，这对于低收入群体而言，已经是稳发展、防风险的迫切需求。

与其他国家相比，我国住户部门债务风险并不突出，住房信贷政策也更为审慎，但债务分布不均衡，低收入家庭的债务负担整体重于高收入家庭，其中年收入低于6万元的平均债务收入比为285.9%，有0.8%的家庭债务超过50万元，这意味着这部分家庭在收入水平不变的情况下，需要用近10年的全部收入偿还债务。在衣食住行等基本刚需压缩空间有限的情况下，低收入家庭很可能因为意外支出需求而导致财务状况恶化。而要解决这一问题，除了严控举债端，最根本的还是要发展。

财政金融领域的行动十分明确。过去两年里，金融、财政方面推出了一系列重磅政策，很大程度上改善了此前“锦上添花易、雪中送炭难”的问题，部分被忽视或由

于缺乏足够信用数据、抵押资产等限制下无力满足的金融需求得到了有效支持；而且，这种支持不仅是“给”，更重要的是“给到哪里”“用在何处”，这一成绩从《报告》中可见一斑。

未来，如何让贷款上的结构性变化转化为实际发展上的结构性变化，靠的不仅是资金支持，更需要有比较优势的模式、因地制宜而非盲目跟风的产业以及“做大蛋糕”“做新模式”的创新发展。对于中低收入群体也好，甚至已经有了一定规模的企业、产业也罢，这些都是亟待补位的“必修课”，也是结构性调整下一步的关键所在。