

热点聚焦

# 房地产金融新政来了，政策组合拳影响几何？

□新华社记者 吴雨 郭宇靖 李晓婷

新一轮支持房地产的金融举措日前出炉，引导银行降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比例至15%、优化保障性住房再贷款政策、支持收购房企存量土地……此时推出房地产金融政策组合拳有何考量？新政策又将带来哪些影响？

9月24日，在国新办新闻发布会上，中国人民银行行长潘功胜一下宣布了五项房地产金融政策。这令不少市场人士大呼：超预期！

完善房地产金融政策，要从供需两端入手。在激发有效需求方面，中国人民银行再次宣布降低存量房贷利率，并统一了首套、二套房最低首付比例。

去年8月，中国人民银行也曾推动商业银行调降过一轮存量房贷利率，调整后存量首套房贷利率平均下降0.73个百分点。不过，上次调降后，不少存量房贷利率仍在4%左右。

随着新发放贷款利率不断下行，新老房贷利率差不断拉大，尤其是原来加点幅度较高的城市，如北京、上海、深圳、广州等，新老房贷利率差更大。

对于此轮批量调整，潘功胜表示，拟引导银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均下降0.5个百分点左右。

得知存量房贷利率将再次调整，家住北京望京的孙先生颇为关注。上一轮存量房贷调整时，受制于北京首套房贷利率政策下限要求，他的贷款利率调降至4.75%。

“现在北京的新发放首套房贷利率下限是3.4%，这距离我的房贷利率不止1个百分点。即便只下降0.5个百分点，我每月也能少还1600元左右。”孙先生算了一笔账。

中原地产首席分析师张大伟表示，如果以商贷100万元、30年等额本息计算，房贷利率下降0.5个百分点，借款人月供减少大约280元，30年可减少利息支出超10万元。

截至6月末，我国个人住房贷款余额37.79万亿元。潘功胜明确表示，存量房贷利率下降将惠及5000万户家庭、1.5亿人口，平均每年减少家庭利息支出总数1500亿元左右。

招联首席研究员董希淼表示，下调存量房贷利率，有利于进一步降低借款人房贷利息支出，减少提前还贷行为，还能压缩违规置换存量房贷的空间，维护房地产市场平稳健康发展。

除了减轻房贷借款人利息压力，此次金融管理部门还统一了首套和二套房贷的最低首付比例。二套房首付比例也降至15%，创下近年新低。

家住重庆两江新区的市民袁先生最近看中一套位于中央公园片区的改善型住房。“家中二胎即将出生，原先的房子不够住，想再购置一套四室户型。”袁先生告诉记者，如果后续二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%，首付可以至少节省23.5万元。

“从房贷利率、首付比例两个方面调整住房金融政策，有助于降低居民住房消费门槛、减轻利息负担，促进扩大消费和投资。”上海金融与发展实验室主任曾刚表示，各地还可以因地制宜施策，确定辖区内最低首付比例下限。另外，15%只是最低的首付比例，能否按最低首付比例执行，商业银行还得根据客户风险情况进行评估。

在从需求端支持居民购房的同时，金融管理部门还推出不少利好供给端的政策举措。

潘功胜介绍，房企存量融资展期、经营性物业贷款等阶段性政策，原本将在今年年底到期，此次中国人民银行和金融监管总局决定将这两项政策延期到2026年底。

业内专家介绍，延长部分房地产金融政策期限，有助于进一步盘活房企存量资产，改善房企现金流。

盘活存量住房是化解房地产风险的关键。此次中国人民银行还进一步优化了保障性住房再贷款政策，引起市场普遍关注。

今年5月，中国人民银行宣布设立3000亿元保障性住房再贷款，引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国

有企业以合理价格收购已建成未出售商品房。

“为进一步增强对银行和收购主体的市场化激励，我们将保障性住房再贷款政策中人民银行资金支持的比例，由原来的60%提高到100%，加快推动商品房的去库存进程。”潘功胜说。

董希淼认为，中国人民银行资金支持的比例提高到100%，有助于提高商业银行和地方国企积极性，加快推动商品房的去库存进程。此举还有助于进一步增加保障房供给，推动建立房地产业转型发展新模式。

此外，在支持收购房企存量土地方面，中国人民银行提出，在将部分地方政府专项债券用于土地储备的基础上，研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地。

潘功胜介绍，此举有助于盘活存量用地，缓解房企资金压力，“在必要的时候，也可以由人民银行提供再贷款支持”。

随着中国房地产市场供求关系发生重大变化，金融举措也不断适应形势调整优化，一方面持续加大支持刚性和改善性住房需求力度，另一方面防范房地产风险外溢。

“此轮房地产金融政策再加码，没有改变一贯的政策取向，新旧政策衔接稳步有序。”中国民生银行首席经济学家温彬表示，金融政策支持力度加大，全面助力稳存量和促增量，传递出稳定房地产市场的明确信号。

(新华社北京9月25日电)

## 存量房贷利率下调，惠及5000万户家庭！

□新华社记者 吴雨

存量房贷利率下调！将惠及5000万户有存量房贷的家庭。

9月24日，中国人民银行行长潘功胜在国新办新闻发布会上表示，降低存量房贷利率，并统一房贷最低首付比例，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近。

当日，潘功胜在发布会上介绍，中国人民银行拟指导银行对存量房贷利率进行批量调整，预计平均降幅在0.5个百分点左右。预计该政策将惠及5000万户家庭、1.5亿人口，平均每年减少家庭利息支出总数为1500亿元左右。

对于降低存量房贷利率，不少借款人并不陌生。去年8月，中国人民银行推动商业银行有序降低存量房贷利率，调整后存量首套房贷利率平均降幅0.73个百分点。

不过，随着我国利率水平持续走低，新增与存量房贷利率差持续扩大，引起普遍关注。

今年以来，中国人民银行已两次调整5年期以上贷款市场报价利率(LPR)，累计下降35个基点。数据显示，8月份，新发放个人住房贷款利率为3.35%，比上年同期低78个基点，处于历史低位。多个城市新发放的首套房贷利率降至3.2%附近，部分地区甚至降至“2字头”。

与此同时，去年存量首套房贷利率调降后，目前存量房贷利率仍普遍在4%左右。尤其是在北京、上海、深圳、广州等城市，原来加点幅度比较高，新发放按揭贷款和原来存量按揭贷款之间的利差更大。

更看新增房贷的利率越来越低，不少存量房贷借款人心理落差加大，有人加入了“提前还贷”的行列中。

这也在中金公司的研究测算中得以印证：目前银行按揭早偿率仍位于14%左右的高位，并且可能存在使用消费贷和经营贷置换按揭的空间。

潘功胜在发布会上明确表示，进一步降低借款人房贷利息支出有助于促进扩大消费和投资，也有利于减少提前还贷行为，同时还可以压缩违规置换存量房贷的空间，保护金融消费者的合法权益，维护房地产市场平稳健康发展。

除了降低存量房贷利率，中国人民银行和金融监管总局还明确：全国层面商业性个人住房贷款将不再区分首套、二套房，最低首付比例统一至15%。

此前，在5月推出的房贷新政中，首套和二套房最低首付比例分别降至不低于15%和不低于25%。随着此次最低首付比例统一至15%，二套房首付比例也创下近年新低。

招联首席研究员董希淼说，此次住房金融政策调整力度较大，超出预期，传递出稳定房地产市场的明确信号，有助于稳定住房消费信心，提高居民住房消费的意愿和能力。

不过，潘功胜也强调，各地可因地制宜施策，自主确定是否采取差别化的安排，并确定辖区最低首付比例下限。同时，商业银行根据客户风险状况和意愿，与客户协商确定具体的首付比例水平。

房贷利好政策何时落地？

记者从发布会上了解到，因为涉及借款人众多，银行也需要有一定的时间进行必要的技术准备，比如进行修订合同文本、改造调整系统等。

值得关注的是，潘功胜明确提出，“将指导商业银行完善按揭贷款的定价机制”。记者从中国人民银行了解到，这意味着银行批量调整存量房贷利率可能是最后一次。随着银行不断完善按揭贷款的定价机制，今后存量房贷利率将由银行、客户双方基于市场化原则自主协商，进行动态调整。

近年来，中国人民银行不断完善房地产金融宏观审慎政策，从供需两端综合施策，多次调降个人住房贷款的最低首付比例、降低贷款利率、取消利率政策下限，设立保障性住房再贷款支持收购存量商品房等系列政策。

此次，在支持居民购房需求端同时，金融管理部门还推出不少利好房企的政策举措。

例如，房企存量融资展期、经营性物业贷款等阶段性政策延长到2026年底；又如，保障性住房再贷款政策中中国人民银行的出资比例提高到100%；再如，研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地……

近期，一系列新的房地产金融举措将陆续落地，既是回应当下市场预期，也从金融角度，更好支持房地产市场的风险化解和平稳健康发展，将为经济稳增长和高质量发展创造良好的金融环境。

(新华社北京9月24日电)

## 政策加码将提振经济总需求

《中国证券报》9月25日刊发文章《稳增长政策加码 提振经济总需求》。文章称，最近中国人民银行的一组稳增长、稳楼市政策，将有力提振市场主体信心和预期，引导金融加大支持服务实体经济力度，巩固经济回升向好态势，支持完成全年经济社会发展目标任务。

提振消费和投资需求

中国人民银行行长潘功胜宣布，近期将下调存款准备金率0.5个百分点，向金融市场提供长期流动性约1万亿元。同时宣布降低中央银行政策利率，即7天期逆回购操作利率下调0.2个百分点，从目前的1.7%调降至1.5%。他进一步表示，在市场化利率调控机制下，政策利率调整将带动各类市场基准利率调整。此次政策利率调整将带动中期借贷便利利率下调大概0.3个百分点，贷款市场报价利率、存款利率等也将随之下降0.2个到0.25个百分点。

谈及降准降息的影响，潘功胜表示，央行降准相当于为银行直接提供低成本、长期资金，而中期借贷便利和公开市场操作是央行向商业银行提供中短期资金的主要方式，其利率的下降也将降低银行资金成本。此外，预计贷款市场报价利率、存款利率将对称下行。前几次通过利率自律机制引导存款利率下行形成的重新定价效果也会累积显现。

专家表示，此次宣布降准降息政策信号强烈，将有力提振市场主体信心和预期。国泰君安证券研究所宏观联席首席分析师黄汝南认为，此次央行同时宣布降

准降息，且调降幅度均较大，还透露年内可能继续降准，均清晰地展现了货币政策的支持性立场。

“此次央行宣布降准降息，将对提振宏观经济总需求起到重要作用。”东方金诚首席宏观分析师王青表示，一方面，融资成本下调将直接提振消费和投资需求，有效发挥逆周期调节作用，推动经济增长动能改善；另一方面，央行打出政策“组合拳”，将有效提振市场信心，改善社会预期。

存量房贷利率将下调

“今年以来，新发放房贷利率持续下行，存量与增量房贷利率差不断扩大。”克而瑞研究中心副总经理杨科伟介绍，受此影响，居民提前还贷现象突出。此次降低存量房贷利率，不仅能减轻居民按揭贷款付息负担，释放消费潜力，又能助力金融秩序稳定。

“银行下调存量房贷利率，有利于进一步降低借款人房贷利息支出。”这有助于促进扩大消费和投资，也有利于减少提前还贷行为，同时还可以压缩违规置换存量房贷的空间，保护金融消费者的合法权益，维护房地产市场平稳健康发展。

国家金融监督管理总局局长李云泽表示，为积极支持刚性和改善性住房需求，金融监管总局会同人民银行指导各地、各家金融机构因地制宜调整相关房地产金融政策。

此外，房贷最低首付比例将统一。潘功胜表示，统一首套房和二套房最低首付比例，将全国层面二套房贷最低首

付比例由当前的25%下调到15%。专家认为，这项政策将有效降低消费者购买改善性住房的门槛。

“预计全国绝大多数城市二套房房贷首付比例将很快调整，降至15%的下限，北京、上海、深圳等少数核心城市首付比例也将适度下调。”杨科伟认为，此次将二套房贷最低首付比例与首套房取平，对于支持改善性购房需求可起到一定的积极作用，尤其是对于部分资金相对紧张的购房者来说，能够减轻购房前期的付款压力。

满足房企合理融资需求

除降低居民房贷支出及购房门槛外，房地产领域还迎来多项金融支持政策。

潘功胜宣布，将年底前到期的经营性物业贷款相关政策和“金融16条”延期到2026年底。专家认为，这有助于缓解房企资金压力。

杨科伟表示，延期“金融16条”有助于引导金融机构为房地产开发企业提供持续稳定资金支持，缓解房企资金压力，同时也能更好助力保交楼目标实现，促进房地产市场稳定发展。延期经营性物业贷款相关政策则有助于优质房企盘活存量资产，并通过经营性物业贷款改善流动性，缓解偿债压力。

在满足房企合理融资需求方面，城市房地产融资协调机制还将继续显效。李云泽介绍，城市房地产融资协调机制已取得良好效果。截至目前，商业银行已审批“白名单”项目超过5700个，审批通过融

金额1.43万亿元，支持400余万套住房如期交付。在协调机制带动下，金融机构对房地产行业支持力度不断加大。截至8月末，今年房地产开发贷款较年初实现正增长，扭转了下滑态势。

同时，保障性住房再贷款政策也迎来优化。5月17日，人民银行宣布设立3000亿元保障性住房再贷款，引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作配售型或配租型保障性住房。潘功胜表示，为进一步加强对银行和收购主体的市场化激励，拟将保障性住房再贷款政策中人民银行出资比例，由原来的60%提高到100%，加快推动商品房去库存进程。

此外，支持收购房企存量土地相关政策正在酝酿。潘功胜透露，在将部分地方政府专项债券用于土地储备基础上，研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地，盘活存量用地，缓解房企资金压力。在必要的时候，也可以由人民银行提供再贷款支持。

中指研究院分析人士认为，央行明确表态研究对有条件的企业市场化收购房企土地的资金支持政策，且必要时提供再贷款支持，意味着未来更多配套资金将进入市场。对于优质房企来说，可以积极争取贷款支持，寻找资金困难房企的优质土地进行收购，扩大土地储备，盘活存量用地。资金困难房企出售存量用地，有利于缓解自身资金压力，进一步稳定市场预期。

(据新华社北京9月25日电)

## 存量房贷利率将进行批量调整

预计惠及1.5亿人口  
5000万户家庭



9月24日，中国人民银行行长潘功胜在国新办新闻发布会上介绍，中国人民银行拟指导银行对存量房贷利率进行批量调整，预计平均降幅在0.5个百分点左右。预计该政策将惠及5000万户家庭、1.5亿人口，平均每年减少家庭利息支出总数为1500亿元左右。

新华社发 宋博 制图