

# 房地产金融支持新政“五箭齐发” 存量房贷利率调降惠及5000万家庭

证券时报记者 孙璐璐 贺觉渊

昨日举行的国新办新闻发布会上，亮点纷呈。正如中国人民银行行长潘功胜9月23日在“预告”中所提的“加大货币政策调控强度，提高货币政策调控精准性”，此次发布会宣布了多项总量与结构性货币政策推出在即。其中，仅房地产领域相关的金融支持政策就有五项，居民家庭和企业的惠及面更广了。

## 新政惠及家庭5000万户

具体来看，房地产领域相关的五项金融支持政策分别为：

一是降低存量房贷利率，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅在0.5个百分点左右。

二是统一全国层面首套房和二套房的房贷最低首付比例至15%。

三是在今年5月央行创设的3000亿元保障性住房再贷款中，将央行资金支持比例由60%提高至100%，增强对银行、收购主体的市场化激励。

四是将年底前到期的经营性物业贷款和“金融16条”这两项政策文件延期到2026年底。

五是支持收购房企存量土地，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，必要时也可由央行提供再贷款支持。

上述新政中，降低存量房贷利率在此前就持续引发市场关注和热议。去年央行已推动商业银行有序降调过一轮存量房贷利率，彼时政策促使超过23万亿元的存量房贷利率下调，平均降幅0.73个百分点，每年减少借款人利息支出约1700亿元。相较之下，此次新一轮存量房贷利率调降的平均降幅为0.5个百分点。潘功胜预计，这一项政策将惠及5000万户家庭、1.5亿人口，平均每年减少家庭的利息支出总数在1500亿元左右。

潘功胜解释，之所以预期平均降幅0.5个百分点，是因为存量房贷是在不同时期发放的，不同时期、不同地区、不同银行，发放的存量房贷利率水平不一样，预测下降的幅度是一个预期平均数。



图虫创意/供图

“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。”潘功胜称。

## 房地产支持力度再加大

另据介绍，近期央行将正式发布存量房贷利率调降相关文件，银行也将花一定时间做必要的技术准备。下一步央行将完善房贷定价机制，由银行和借款人借贷双方根据市场化原则自主协商，动态调整。

在统一房贷最低首付比例方面，央行的政策是全国层面的商业性个人住房贷款将不再区分首套、二套住房，最低首付比例统一为15%。不过，在此基础上，各地可因城施策自主确定是否采取差别化的安排，并确定辖区内最低首付比例下限；商业银行再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。

值得注意的是，上述五项新政中有三项与盘活存量用地、缓解房企资金压力有关。具体来看，一是房企存量融资展期、经营性物业贷款等阶段

性政策，原本在今年年底到期，此次宣布延长两年至2026年年底。二是3000亿元保障性住房再贷款设立初衷是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，是房地产市场去库存的重要举措。原来商业银行放贷100亿元，央行提供60亿元低成本资金支持，现在改为央行提供100亿元资金支持，有助于加快商品房去库存进程。三是研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企業市场化收购房企土地，必要时央行提供再贷款支持，为房企资金链“输血”。

国家金融监督管理总局局长李云泽也表示，今年以来，金融机构对房地产行业的支持力度不断扩大。截至8月末，房地产开发贷款较年初实现了正增长，扭转了“房开贷”下滑的态势；房地产的并购贷款和住房租赁贷款也分别增长14%、18%，为促进房地产市场平稳健康发展提供了有力的金融支持。

国信证券发布的研报预计，房地产投资风险有望在政策支持下逐渐释放，同时地产板块的风险缓释利好保险资金的非标融资，从而在一定程度上减轻险资的“资产荒”压力。



券商中国  
(ID:quanshangcn)

## 六大行将迎增资 当好服务实体经济主力军

### 六大行近5年核心一级资本充足率变化(%)

	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024年上半年
工商银行	13.20	13.18	13.31	14.04	13.72	13.84
建设银行	13.88	13.62	13.59	13.69	13.15	14.01
农业银行	11.24	11.04	11.44	11.15	10.72	11.13
中国银行	11.30	11.28	11.30	11.84	11.63	12.03
交通银行	12.85	12.88	13.01	12.18	12.22	12.25
邮储银行	9.90	9.60	9.92	11.29	11.61	11.60

数据来源:各银行财报 秦燕玲/制表

证券时报记者 秦燕玲

昨日，国家金融监督管理总局(简称“金融监管总局”)局长李云泽在国新办新闻发布会上宣布，国家计划对6家大型商业银行增加核心一级资本，巩固其稳健经营发展能力。

“近年来，大型商业银行主要依靠自身利润留存的方式来增加资本，但随着银行减费让利的程度不断加大，净息差有所收窄、利润增速逐步放缓，需要统筹内部和外部等多种渠道来充实资本。”李云泽指出，为巩固提升大

型商业银行稳健经营发展能力，更好发挥服务实体经济主力军作用，国家计划对6家大型商业银行增加核心一级资本。

金融监管总局将持续督促大型商业银行提升精细化管理水平，强化资本约束下的高质量发展能力。

中国社会科学院金融研究所银行研究室主任李广子对证券时报记者表示，核心一级资本是银行最重要的资本，包括实收资本或普通股、资本公积、盈余公积、一般风险准备、未分配利润以及少数股东资本可计入部分等。

最新财报数据显示，截至今年上半年末，工、建、农、中、交、邮储六家大行的核心一级资本充足率分别为13.84%、

14.01%、11.13%、12.03%、12.25%、11.60%。其中，工、建、农、中、交5家国有大行的核心一级资本充足率较2023年末均有所提升。建行的升幅最大，较2023年末提升了0.86个百分点，这一数据也创近5年来最高。

“国有大行的核心一级资本充足率在整个银行业处于领先地位，目前核心一级资本是够用的，增资的目的在于未来。”上海金融与发展实验室主任曾刚对证券时报记者表示，无论是在服务实体经济过程中加大信贷投放力度，还是在特定风险化解过程中发挥更多作用，都需要进一步增强国有大行资本实力。因此，当前政策明确对国有大行增资，意味着在服务实体经济过程中，国有大行可发挥的空间将越来越大。

在当前各类资本补充工具中，二级资本债、永续债颇受商业银行欢迎。据东方财富Choice数据统计，截至9月24日，今年商业银行发行的普通债、二级资本债、永续债合计211只，发行规模达20857.3亿元。其中，六家大行共发行28只，合计发行金额7660亿元，农业银行则占比最大，合计发行2300亿元。

分债券类型看，国有大行发行最多的是二级资本债。尽管永续债发行数量和规模均少于二级资本债，但单笔发行额更高。工、农、中、交、邮储等

5家国有大行发行的6只永续债，合计金额就达到2500亿元。二级债发行可以用于补充二级资本，而永续债发行则可以补充其他一级资本。

相较于通过发债补充其他一级资本、二级资本，曾刚表示，理论上讲，商业银行增加核心一级资本的手段包括利润留存、引入战略投资者或大股东增资，上市银行还可以在公开市场上增发配股等。

李广子认为，在银行净息差收窄、内源资本补充能力下降的背景下，大型商业银行增加核心一级资本主要依靠增资等方式进行外部补充。

“从目前情况看，大型商业银行的国有股东既包括财政部，也包括汇金公司，还包括其他国有法人机构，这些都是潜在的增资主体。”李广子表示，相关银行可能根据自身实际情况不同而采取不同方式进行增资，实行“一行一策”。这些主体筹集资金也可以有多种方式，比如由财政部发行特别国债等。

保持国有大行的持续稳健经营能力，除了拓宽外部资本补充渠道，还需要进一步稳定其利润创造能力。

截至今年二季度末，国有大行的净息差收窄压力略有缓解，农行、交行最新净息差环比一季度末分别增加了1个基点、2个基点。

## 适时降准降息助力实体经济 保障人民币汇率基本稳定

证券时报记者 贺觉渊

新一轮降准、降息的“靴子”，即将落地。

在昨日举行的国新办新闻发布会上，中国人民银行行长潘功胜称，中国人民银行(下称“央行”)近期将下调存款准备金率0.5个百分点，还将下调主要政策利率，即公开市场7天期逆回购操作利率(下称“7天期逆回购利率”)从当前的1.7%降至1.5%。

今年2月，金融机构存款准备金率已下调0.5个百分点，此次央行拟再次下调0.5个百分点，向金融市场提供长期流动性约1万亿元。目前，金融机构加权平均存款准备金率为7%。降准落地后，大型银行存款准备金率将从现行的8.5%降至8%，中型银行则从现行的6.5%降至6%；农村金融机构由于已执行5%的存款准备金率，因此不在本次调整范围。

潘功胜表示，降准后，银行业平均存款准备金率约为6.6%，该水平与国际主要经济体央行相比尚有一定空间。根据流动性情况，年底前“可能进一步调降存款准备金率0.25-0.5个百分点”。

当前正值政府债券发行高峰期。Wind数据显示，截至9月24日，地方政府专项债券月内已发行9218.83亿元，单月发行规模创年内新高。东方金诚首席宏观分析师王青对证券时报记者表示，央行降准能够有力支持政府债券发行，也将为四季度银行加大信贷投放提供支持，有望扭转前8个月新增人民币贷款同比少增的态势。

此外，在7天期逆回购利率于7月被明示为主要政策利率下调10个基点后，此次央行拟再度开展降息，降息幅度达20个基点。在市场化利率调控机制下，新一轮降息有望带动各类市场利率跟进调整。

潘功胜指出，预计本次政策利率调整将带动中期借贷便利(MLF)利率下调约0.3个百分点，预期贷款市场报价利率(LPR)、存款利率会随之下行，幅度为0.2-0.25个百分点。他同时表示，本次利率调整对银行净息差的影响

响总体中性。下调存量房贷利率将减少银行利息收入，但也会减少提前还贷行为。央行降准相当于为银行直接提供低成本资金运营，利率下降也可降低银行资金成本。前几轮引导存款利率下调的效果，已在累积显现。

“政策性降息和LPR下降有助于降低实际融资成本，促进需求加快修复和全年经济增长目标实现。”民生银行首席经济学家温彬对证券时报记者表示，降息在稳定银行息差的同时，也有助于减缓存款脱媒压力，维持商业银行资产和负债两端的有机平衡。

对于本次降准、降息等货币政策工具的出台，潘功胜指出，央行在设计货币政策工具调整的过程中有五点考量因素，分别是支持中国经济稳定增长、推动价格温和回升、兼顾支持实体经济经济增长和银行业自身健康性的平衡、保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定、注重货币政策和财政政策协同配合。

增量政策在支持实体经济增长的同时，也利于为人民币汇率保持基本稳定提供保障。近日，人民币对美元中间价、在岸汇率、离岸汇率均已升至7.1元下方。潘功胜认为，人民币汇率保持基本稳定具有坚实基础。

潘功胜指出，随着国内外货币政局周期差的收敛，人民币汇率基本稳定的外部压力明显减轻。宏观上看，汇率根本上由经济基本面决定，此次央行为精准有效支持实体经济而出台了政策组合，将进一步巩固和增强我国经济回稳向好的态势。微观上看，近期外汇市场供求更趋平衡。同时，近年来我国外汇市场韧性不断增强，企业套期保值和人民币跨境结算比例上升，市场参与者面对汇率变化更加理性，有助于降低汇率大幅波动的可能性。

“央行在汇率政策上的立场是清晰的，也是透明的。”潘功胜强调，央行将坚持市场在汇率形成中的决定性作用，保持汇率弹性。同时，防范汇率超调风险，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

## “无还本续贷”政策再优化 打通惠企利民“最后一公里”

证券时报记者 秦燕玲

末，小微企业“无还本续贷”余额5.6亿元，同比增长25.6%。

9月24日晚间，金融监管总局发布了《关于做好续贷工作 提高小微企业金融服务水平的通知》(下称《通知》)，对“无还本续贷”政策作出优化，调整内容包括将续贷对象扩展至所有小微企业、续贷政策阶段性扩大到中型企业、调整风险分类标准等。

24日早些时候，金融监管总局局长李云泽对此就已有“剧透”。他表示，为进一步打通中小微企业融资的堵点和卡点，金融监管总局将从三个方面对续贷政策进一步优化：

一是将续贷对象由原来的部分小微企业扩展至所有小微企业，贷款到期后有真实融资需求，同时又存在资金困难的小微企业，符合条件的均可申请续贷支持；二是将续贷政策阶段性扩大到中型企业，期限暂定为三年，也就是对2027年9月30日前到期的中型企业流动资金贷款，都可以参照小微企业的续贷政策；三是调整风险分类标准，对依法合规、持续经营、信用良好的企业，办理贷款续期时，不因续贷单独下调风险分类。

2014年，原银监会发布的《关于完善和创新小微企业贷款服务 提高小微企业金融服务水平的通知》明确，符合条件的小微企业贷款到期后仍有融资需求的，可以申请续贷。这也意味着，小微企业贷款到期无须偿还本金即可接续融资，该业务也被称为“无还本续贷”。李云泽指出，该政策深受小微企业欢迎，在推动小微企业融资方面起到了积极作用。

今年8月，金融监管总局发布了对十四届全国人大二次会议第1352号建议的答复。其中提到，截至2024年5月

金融支持经济高质量发展 打出组合拳