



### 樓市

## 存量房貸利率 下調50個基點 首付降至15%

國新辦昨天舉行新聞發布會，多項重磅政策同時推出，加大貨幣政策調控強度，進一步支持經濟穩增長。在房貸方面，將降低存量房貸利率並統一房貸最低首付比例。政策落地後，將大幅度降低居民購房門檻及購房成本。

### 100萬元房貸30年減少10萬元

中國人民銀行行長潘功勝表示，引導商業銀行將存量房貸利率降至新發房貸利率附近，預計平均降幅大約在0.5個百分點左右。此外，對於存量房貸跨行轉按揭，潘功勝表示，初期會先在本行內實施轉按揭，下一步再考慮是否需要跨行轉按揭。

潘功勝表示，此次存量房貸利率下調預計惠及5000萬戶家庭，1.5億人口，平均每年減少家庭利息支出1500億元左右。

對此，中原地產首席分析師張大偉表示，當前存量房貸平均利率大約在3.92%，此次降低50個基點，如以商貸額度100萬元、貸款30年還款方式計算，每月月供減少大約280元，30年可以減少利息支出共10萬元。

### 下調首付比例降低購房門檻

潘功勝表示，為更好地支持城鄉居民剛性和多樣化的改善性住房需求，全國層面的商業性個人住房貸款將不再區分首套房貸和二套房貸，最低首付比例統一為15%。各地可以在此基礎上因城施策，在全國底線基礎上，自主確定轄區內是否實施差異化的首付比例下限安排。

潘功勝稱，商業銀行根據客戶風險的狀況和意願，與客戶協商確定目前的首付比例水平。因為15%只是一個最低的首付比例，商業銀行基於對客戶的風險評估，那么可能比這個水平會高，客戶說自己有的錢，可以付30%首付，那么這是商業銀行和客戶之間的一種市場化磋商。

此前，二套房貸首付比例為不低於25%，下調至15%後，將大幅度降低居民購房門檻。

### 有助房地產市場築底企穩

開源證券在研報中提到，存量房貸貸款利率下調，一方面可以為借款人節省利息還款，減輕居民的負債壓力，擴大消費和投資；另一方面有利於商業銀行平滑提前還貸壓力，穩定住房消費預期，提振購房信心。該機構表示，存量房貸貸款利率調整，將助力住房市場築底企穩。



昨天，中國人民銀行行長潘功勝宣布了接下來即將出爐的宏觀貨幣政策，包括：降低存款準備金率和政策利率，並帶動市場基準利率下行；降低存量房貸利率並統一房貸最低首付比例；同時，還將創設新的政策工具，支持股票市場發展。

央行推出重磅“三連招”，市場人士普遍認為，當前貨幣政策進一步適度寬松正當其時。

潘功勝表示，此次存量房貸利率下調預計惠及5000萬戶家庭，1.5億人口，平均每年減少家庭利息支出1500億元左右。

潘功勝稱，商業銀行根據客戶風險的狀況和意願，與客戶協商確定目前的首付比例水平。因為15%只是一個最低的首付比例，商業銀行基於對客戶的風險評估，那么可能比這個水平會高，客戶說自己有的錢，可以付30%首付，那么這是商業銀行和客戶之間的一種市場化磋商。

### 或緩解銀行提前還貸壓力

目前，部分居民正通過提前還貸“用腳投票”，以減少利息支出，而銀行則承受更大壓力。

截至今年6月末，全國個人住房貸款餘額為37.79萬億元，同比下降2.1%，較2023年末減少約4100億元。中報數據顯示，2024年上半年，中國銀行、交通銀行、浦發銀行、興業銀行等多家上市銀行個人住房貸款餘額下降，如興業銀行房貸餘額下降超100億元。

不過，在提前還貸與淨息差降低導致的利息損失中，銀行同樣面臨兩難。

據中國銀行研究院此前測算，存量房貸利率下調50BP，則將導致銀行淨息差降低7BP，營業收入下降3%，淨利潤減少6%。2024年第二季度，商業銀行淨息差為1.54%，同比下降20BP，已經降至有統計以來最低水平。也就是說，除非存款成本有同等甚至超額下調，否則銀行，尤其是存量房貸占比較高的銀行，會面臨更大的壓力。2024年上半年，多家銀行營收、利潤均出現負增長，便與淨息差承压有關。

經濟學者任澤平認為，從銀行角度看，銀行目前亟待解決因提前還貸增長導致的利息損失擴大問題，調降存量房貸利率或是合理解決方案，利潤變薄好於利潤損失，合理的調降存量房貸利率方案有助於銀行留存優質客戶。去年8月那次下調存量房貸利率，確實在一定程度上遏制了提前還貸潮，去年9月至12月，房貸月均提前還款金額較8月下降10.5%。

### 對拉動消費增長有顯著作用

近年已有多位經濟學者接受記者採訪時提議降低存量房貸利率，作為向居民直接發放現金的補充或替代措施，以此擴大居民消費。

當前消費正急需提振。國家統計局數據顯示，2024年前七個月，社會消費品零售總額同比增长3.5%，增速环比、同比分別回落0.2個、3.8個百分點。《中國區域金融運行報告(2024)》稱，去年下調存量房貸利率“對拉動消費增長起到顯著作用”。政策落地後的首個季度，即2023年四季度，全國城镇居民人均消費支出達到8679元，同比增长8.4%，增速較上年同期提升12.3個百分點。

央行重慶分行對存量房貸利率調降涉及購房家庭開展的抽樣調查顯示，超三成受訪居民打算將省下的利息支出用於增加消費，包括日常消費、旅遊、子女教育等。

綜合新華社、財聯社、中國新聞周刊、新京報等

# 降准、降息、下調存量房利率…… 對你我將產生怎樣的影響？

## 央行推出重磅貨幣政策“組合拳”，將有力支持經濟穩定增長



工作人員向消費者介紹樓盤 新華社發

### 增加流動性

## 降息又降准！貨幣政策發力支持穩增長

降息又降准！24日，中國人民銀行行長潘功勝在國新辦發布會上宣布，降准0.5個百分點，並降低政策利率20個基點。

這不僅將釋放長期流動性約1萬億元，而且將推動企業融資和居民信貸成本進一步降低。央行多項重磅政策同時推出，將有力支持經濟穩定增長。

### 降低存款準備金率，降的是什麼？

為保證客戶提取存款和資金清算需要，銀行等金融機構按規定需要準備相應資金繳納給中央銀行，而繳納的這筆準備金占金融機構存款總額的比例就是存款準備金率。降低法定存款準備金率，意味著商業銀行被央行依法鎖定的錢減少了，可以自由使用的錢相應增加了。

今年2月份，中國人民銀行已下調了存款準備金率0.5個百分點。24日宣布的降準是年內第二次降低存款準備金率。這兩次調整累計降準1個百分點，共計將向市場提供長期流動性約2萬億元。

此次“降準”降的是政策利率，將帶動貸款利率進一步下降。這意味著企業和居民融資成本將減少，利息負擔會變輕。

今年以來，我國利率水平保持在歷史低位。8月份，新發放企業貸款加權平均利率為3.57%，比上年同期低28個基點；新發放普惠小微貸款利率為4.48%，比上年同期低34個基點，均處於歷史低位。

潘功勝24日宣布，7天期逆回購操作利率將進一步降至1.5%。這意味著政策利率將下降20個基點，預期貸款市場報價利率(LPR)、存款利率等將隨之下行0.2個至0.25個百分點。

### 降準又降息，背後有什麼考量？

當前，我國經濟運行總體平穩，但還面臨不少困難挑戰，國內有效需求不足。“此時降準降息，有助於保持流動性合理充裕，降低社會綜合融資成本，進一步擴大內需，釋放消費和投資潛力。”上海金融與發展實驗室主任曾剛說。

9月是季末月份，金融機構流動性需求、資金成本壓力有所上升，中國人民銀行選擇此時出招，有助於緩解金融機構、企業、居民等多方壓力，為經濟回升向好營造良好的貨幣金融環境。

中國人民銀行已多次表示，我國貨幣總量已足夠多，一味追求總量增長難度較大，金融總量增長處於“減速提质”階段。

8月末，我國人民幣貸款餘額252.02萬億元，同比增長8.5%；社會融資規模存量为398.56萬億元，同比增長8.1%。

東方金誠首席宏觀分析師王青認為，貨幣政策調控力度增大，為信貸增長提供了有力支撐。靈活運用多種貨幣政策工具，可引導信貸資源更多流向重大戰略、重點領域和薄弱環節，有力支持經濟結構加快優化。

8月末，製造業中長期貸款餘額13.69萬億元，同比增長15.9%，其中，高技術製造業中長期貸款餘額同比增长13.4%；科技型中小企業貸款餘額3.09萬億元，同比增长21.2%；專精特新企業貸款餘額4.18萬億元，同比增长14.4%。這些貸款增速均高於同期各項貸款增速。

### 影響

## A股三大股指迎來久違暴漲

昨天，在一連串政策組合拳下，增量資金跑步進場，A股三大股指迎來久違暴漲。滬指重回2800點，達2863.13點，漲4.15%，創4年多來最大當日漲幅；深成指達8435.70點，漲4.36%；創業板指達1615.32點，漲5.54%。

截至24日16時，富時中國A50指數期貨漲幅擴大至6%。貴州茅台成交超130億元，收漲超8%；泛金融板塊滿屏漲停，東方財富漲11.46%，中信證券漲7.82%；鋼鐵股、新能源、信息技術等賽道也相繼大漲，工業富聯收漲9.99%。截至當日收盤，A股超5100股上漲，成交額達9748億元。

經濟學者盤和林對記者表示，釋放流動性短期對股市是利好，疊加外部美元降息造成的外資流入和人民幣匯率升值，股市將有一輪不錯的行情。當然，市場長期轉牛需要很多條件，由於經濟周期的影響，股市有可能將短期行情延長為一輪牛市，“而股市能夠從反彈變為反轉的關鍵點在於樓市能夠穩住。”

據南方都市報

### 股市

## 多項舉措 進一步促進 中長期資金入市

創設新的貨幣政策工具支持股票市場穩定發展、制定《關於推動中長期資金入市的指導意見》、擴大保險資金長期投資改革、擴大大型商業銀行下設的金融資產投資公司試點……在24日舉行的國新辦新聞發布會上，金融監管部門負責人宣布了多項進一步促進中長期資金入市的舉措。

發布關於促進併購重組的六條措施。同時努力會同各方面暢通私募股權創投基金“募投管退”各環節循環；三是突出保護中小投資者合法權益。堅決打擊財務造假、操縱市場等違法違規行為，同時在代表人訴訟、先行賠付等方面爭取落地更多示范性案例。

### 擴大保險資金長期投資改革、金融資產投資公司股權投資試點

保險公司是資本市場重要的機構投資者，近期國務院發布《關於加強監管防范風險推動保險業高質量發展的若干意見》，提出要發揮保險資金長期投資優勢。

國家金融監督管理總局局長李雲澤表示，保險資金規模大、期限長、來源穩定，天然具有耐心資本的屬性，必將成為支持資本市場健康持續發展重要的價值投資者。

李雲澤指出，金融監管總局一直高度重視資本市場，積極引導銀行、保險和監管機構維護資本市場穩定。前期，經國務院同意，我們推動中國人壽、新華人壽開展試點，共同發起設立私募證券投資基金，募集保險資金投資資本市場。該基金註冊資本500億元，已正式開始投資運作，目前進展順利。

李雲澤介紹了下一步繼續支持資本市場持續穩健發展的三項措施：一是擴大保險資金長期投資改革試點，支持其他符合條件的保險機構設立私募證券投資基金，進一步加大對資本市場投資力度；二是督促指導保險公司優化考核機制，鼓勵引導保險資金開展長期股權投資；三是鼓勵理財公司、信託公司加強股權投資能力建設，發行更多長期限額權益產品，積極參與資本市場，多渠道培育壯大耐心資本。

李雲澤還表示，當前，我國社會融資總量中，間接融資仍然占據主體地位，這也就意味著我們需要走出一條具有中國特色的科技金融尤其是科創投資的發展之路。前期，大型商業銀行下設的金融資產投資公司已在上海開展股權投資試點，探索了路徑，積累了經驗，也鍛煉了隊伍，已經具備擴大試點的條件。

李雲澤表示，根據國務院的有關部署，為切實發揮試點的引領帶動作用，鼓勵發展創業投資，擬採取以下三個方面的措施來加以推動。

一是擴大試點城市的範圍。金融監管總局將會同有關部門研究將試點範圍由原來的上海擴大至北京等18個科技創新活躍的大中型城市。

二是放寬限制。適當放寬股權投資金額和比例限制，將表內投資占比由原來的4%提高到10%，投資單只私募基金的占比由原來的20%提高到30%。

三是優化考核。指導相關機構落實全職負責的要求，建立健全長周期、差異化的績效考核。

李雲澤說，下一步將及時總結經驗，繼續研究擴大試點城市範圍；同時不斷優化配套政策，積極推動更多的項目盡快落地。

據新華財經客戶端

## 華潤渝康資產管理有限公司等4戶債權資產的處置公告

華潤渝康資產管理有限公司擬對重慶遠城房地產開發有限公司等4戶債權資產進行處置，現予以公告。截至債權核實日，債權本金合計為人民幣3,523,948,681.66元，全部為債權資產，債權抵押權和債務人主要分布在重慶地區，包括江北區、巴南區（詳見附：公告資產清單）。詳請信息請投資者與公司有關部門接洽查詢。

交易條件為：投資者信譽良好，能夠按華潤渝康資產管理有限公司要求交付轉讓款，並能夠接受債權資產存在的瑕疵及購買債權所帶來的風險，交易資金來源合法。

對交易對象的要求為：具有完全民事行為能力、支付能力的法人、組織或自然人，且自下人員不得購買：國家公務員、金融監管機構工作人員、政法干警、資產公司工作人員、國有企業債務人管理層及參與處置工作的律師、會計師、評估師等中介機構人員等關係人或者上述關係人參與的非金融機構工作人員，以及與參與不良債權轉讓的資產公司工作人員、國企債務人或受託資產評估機構負責人員等有近親屬關係的人員。

處置方式：擬以公開競價方式對外轉讓本次公告資產，但包括但不限於：公開竞价、竟性招標等方式。

公告期限：自本公告發布之日起20個工作日止。公告有效期：長期有效。

受理征詢或詢價有效期：自本公告刊登之日起20個工作日內，如對本次處置有任何疑問或異議請與華潤渝康資產管理有限公司聯繫。

特別提示：1.公告清單列示截至交易基準日的貸款本息餘額，借款人、擔保人和其他相關義務人應支付的利息金額按借款合、擔保合同、其他相關合同及中國人民銀行的有關規定計算。公告清單如有借調，以債務人、擔保人等原已簽署的交割合同為準。2.公告清單中“担保”包括擔保人、擔保人以及保證人。3. 若債務人、擔保人、其他相關義務人與債權人存在債務關係、抵押、質押、擔保或擔保失主體資格的，請相關承擔主體及監管部門履行相應義務或履行清算責任。4. 以下資產信息僅供參考，具體信息以相關債權資料及法律文件為準。5. 本公告僅具有約請的效力，本公司有權自行解除該要約或按照實際情況對處置資產進行調整。

公司網址：https://www.crykasset.com/

公告頁面網址：https://www.crykasset.com/Assets/2024-09-24/1188317.html?timestamp=1727160317650

聯繫人：李女士 聯繫電話：(023) 65856537 聯系地址：重慶市江北區金龍城3號T1棟24樓 華潤渝康資產管理有限公司

對排斥、阻撓征詢或詢價的舉報電話：023-65856599、023-65856592 陳女士

2024年9月25日