

降准、降息、降存量房贷利率

## 稳增长稳楼市政策加码 提振经济总需求

在国务院新闻办公室9月24日上午举行的新闻发布会上，中国人民银行行长潘功胜宣布了一组增量政策，包括降低存款准备金率和政策利率、降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比例、优化保障性住房再贷款政策等。

专家认为，稳增长、稳楼市政策大举加码、信号强烈，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。

● 本报记者 欧阳剑环 彭扬

## 提振消费和投资需求

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。

他介绍，目前金融机构加权平均存款准备金率为7%。其中，大型银行为8.5%，这次调整以后将降至8%；中型银行为6.5%，这次调整以后将降至6%；农村金融机构已经执行5%的存款准备金率，不在这次调整范围内。“降准政策实施后，银行业平均存款准备金率大概是6.6%，这个水平与国际上主要经济体相比，还有一定的（下调）空间。到年底还有3个月时间，在存款准备金率工具上，我们会根据情况，有可能再下调0.25个百分点到0.5个百分点。”潘功胜说。

潘功胜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行0.2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

## 存量房贷利率将下调

备受关注的存量房贷利率将迎来下调。潘功胜宣布，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近，预计平均降幅为0.5个百分点。

“今年以来，新发放房贷利率持续下行，存量与增量房贷利差不断扩大。”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。”潘功胜介绍，预计这项政策将惠及6000万户家庭、1.5亿人口，平均每年减少家庭利息支出总额1500亿元。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、各家金融机构因城施策调整相关房地产金融政策。

## 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，审批通过融资金额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。

李云泽表示，将进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，切实做到“应进尽进”“应贷尽贷”“应放尽放”，坚决打赢保交房攻坚战。

“下一步各地将着力落实城市房地产融资协调机制，在8月末房地产开发贷款较

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。

“人民银行的技术团队经过多轮认真的量化分析评估，这次利率调整对银行收益的影响是中性的，银行的净息差将保持基本稳定。”潘功胜补充说。

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。

下一步，将配合人民银行积极推进稳妥降低存量房贷利率，以进一步减少居民房贷支出，提高人民群众的获得感。

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房贷最低首付比例，将全国层面二套房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。

“各个地方可以因城施策，自主确定是否采取差别化安排，并确定辖区内最低首付比例下限。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首付比例水平。”潘功胜说。

“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。

年初实现正增长之后，有望保持改善势头。”王青说。

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，为进一步加强对于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。



视觉中国图片

## 多项金融政策齐发力支持经济高质量发展

（上接A01版）统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由当前的25%下调到15%。将5月份人民银行创设的3000亿元保障性住房再贷款，中央银行资金的支持比例由原来的60%提高到100%，增强对银行和收购主体的市场化激励。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。

“下一步，我们也会配合人民银行积极推进稳妥降低存量房贷的利率，以进一步减少居民的房贷支出，提高人民群众的获得感。”李云泽说。

此外，李云泽表示，将进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，切实做到“应进尽进”“应贷尽贷”“应放尽放”，坚决打赢保交房攻坚战，促进房地产市场平稳健康发展。

## 提高上市公司质量和投资价值

资本市场在经济和金融运行中具有牵一发而动全身的作用。证监会主席吴清表示，将坚持强本强基、严监严管，坚持以改革促发展、保稳定，不断健全投资和融资相协调的资本市场功能，更好服务中国式现代化。

## 推动中长期资金入市指导意见近日将印发

（上接A01版）吴清表示，为落实党的二十届三中全会精神，进一步打通中长期资金入市的痛点堵点，最近在有关部委的大力支持下，证监会等相关部门制定了《关于推动中长期资金入市的指导意见》，近日将会印发，其中有一系列关于支持中长期资金入市的安排。

吴清介绍，即将发布的《指导意见》重点提出了三方面举措。

一是大力发展权益类公募基金。重点是督促基金公司进一步端正经营理念，坚持投资者回报导向，着力提升投研和服务能力，创设更多满足老百姓需求的产品，努力为投资者创造长期收益。下

一步，证监会将进一步优化权益类基金产品注册，大力推动宽基ETF等指数化产品创新，适时推出更多包括创业板、科创板等中小盘ETF基金产品，更好服务投资者，更好服务国家战略和新质生产力发展。此外，将继续推动公募基金行业稳步降低综合费率，更好让利投资者、回报投资者。

二是完善“长钱长投”的制度环境。重点是提高对中长期资金权益投资的监管包容性，全面落实3年以上长周期考核。打通影响保险资金长期投资的制度障碍，促进保险机构做坚定的价值投资者，为资本市场提供稳定的长期投资。同时，引导多层次、多支柱养老保障体系与资本

市场良性互动，完善全国社保基金、基本养老保险资金投资政策制度，鼓励企业年金基金根据持有人不同年龄和风险偏好探索开展不同类型的差异化投资。

三是持续改善资本市场生态。重点是多措并举提高上市公司质量和投资价值，完善机构投资者参与上市公司治理等配套制度安排，同时严厉打击各类违法违规行为，塑造中长期资金“愿意来、留得住、发展得好”的良好市场生态。

“下一步，我们将会同各相关部委、相关单位，一起加大工作推进力度，确保各项措施能够落实落地。”吴清说。

## 证监会出台六条举措 深化并购重组市场改革

（上接A01版）资本市场在支持新兴行业发展的同时，将继续助力传统行业通过重组合理提升产业集中度，提升资源配置效率。对于上市公司之间的整合需求，将通过完善限售期规定、大幅简化审核程序等方式予以支持。同时，通过锁定期“反向挂钩”等安排，鼓励私募投资基金积极参与并购重组。

三是进一步提高监管包容度。证监会将在尊重规则的同时，尊重市场规律、尊重经济规

## 上市公司市值管理新规征求意见

（上接A01版）一是董事会应重视上市公司质量的提升，在各项重大决策和具体工作中充分考虑投资者利益和回报。二是董事长应做好相关工作的督促、推动和协调，董事和高级管理人员应当积极参与提升上市公司投资价值的各项工作。三是董事会秘书应做好投资者关系管理和信息披露等相关工作。四是控股股东可在符合条件的情况下通过股份增持等方式提振市场信心。

《指引》就主要指数成份股公司和长期破净公司作出专门要求。一是主要指数成份股公司应当制定并公开披露市值管理制度，明确具体职责分工、内部考核评价等，并在年度业绩说

律、尊重创新规律，对重组估值、业绩承诺、同业竞争和关联交易等事项，进一步提高包容度，更好发挥市场优化资源配置的作用。

四是提升重组市场交易效率。证监会将支持上市公司根据交易安排，分期发行股份和可转债等支付工具、分期支付交易对价、分期配套融资，以提高交易灵活性和资金使用效率。同时，建立重组简易审核程序，对符合条件的上市公司重组，大幅简化审核流程，缩短审核时限，提高重组效率。

## 持续推动上市公司质量提升

近年来，证监会持续推动上市公司质量提升，支持和引导上市公司不断改善经营效率和盈利能力，增强信息披露质量和透明度，增进与投资者沟通互动，综合运用分红、回购、大股东增持等手段回报投资者。

## 持续推动上市公司质量提升

近年来，证监会持续推动上市公司质量提升，支持和引导上市公司不断改善经营效率和盈利能力，增强信息披露质量和透明度，增进与投资者沟通互动，综合运用分红、回购、大股东增持等手段回报投资者。

保险公司通过资产质押，从中央银行获取流动性，这项政策将大幅提升机构的资金获取能力和股票增持能力。第二项是创设股票回购、增持专项再贷款，引导银行向上市公司和主要股东提供贷款，支持回购和增持股票。

保险资金规模大、期限长、来源稳定，天然具有耐心资本的属性，必将成为支持资本市场健康持续发展重要的价值投资者。李云泽表示，将继续支持资本市场持续稳健发展。一是扩大保险资金长期投资改革试点，支持其他符合条件的保险机构设立私募证券投资基金，进一步加大对资本市场的投资力度。二是督促指导保险公司优化考核机制，鼓励引导保险资金开展长期权益投资。三是鼓励理财公司、信托公司加强权益投资能力建设，发行更多长期限权益产品，积极参与资本市场，多渠道培育壮大耐心资本。

专家和机构人士普遍认为，上述系列政策举措的发布将为经济持续回升向好提供多方面的支持。“本次金融政策‘组合拳’积极出击，直面融资成本、房地产、资本市场等热点问题，有望支持经济的稳定增长并改善市场预期。”浙商证券首席经济学家李超说。

## 推动中长期资金入市指导意见近日将印发

（上接A01版）吴清表示，为落实党的二十届三中全会精神，进一步打通中长期资金入市的痛点堵点，最近在有关部委的大力支持下，证监会等相关部门制定了《关于推动中长期资金入市的指导意见》，近日将会印发，其中有一系列关于支持中长期资金入市的安排。

吴清介绍，即将发布的《指导意见》重点提出了三方面举措。

一是大力发展权益类公募基金。重点是督促基金公司进一步端正经营理念，坚持投资者回报导向，着力提升投研和服务能力，创设更多满足老百姓需求的产品，努力为投资者创造长期收益。下

一步，证监会将进一步优化权益类基金产品注册，大力推动宽基ETF等指数化产品创新，适时推出更多包括创业板、科创板等中小盘ETF基金产品，更好服务投资者，更好服务国家战略和新质生产力发展。此外，将继续推动公募基金行业稳步降低综合费率，更好让利投资者、回报投资者。

二是完善“长钱长投”的制度环境。重点是提高对中长期资金权益投资的监管包容性，全面落实3年以上长周期考核。打通影响保险资金长期投资的制度障碍，促进保险机构做坚定的价值投资者，为资本市场提供稳定的长期投资。同时，引导多层次、多支柱养老保障体系与资本

市场良性互动，完善全国社保基金、基本养老保险资金投资政策制度，鼓励企业年金基金根据持有人不同年龄和风险偏好探索开展不同类型的差异化投资。

三是持续改善资本市场生态。重点是多措并举提高上市公司质量和投资价值，完善机构投资者参与上市公司治理等配套制度安排，同时严厉打击各类违法违规行为，塑造中长期资金“愿意来、留得住、发展得好”的良好市场生态。

“下一步，我们将会同各相关部委、相关单位，一起加大工作推进力度，确保各项措施能够落实落地。”吴清说。

四是提升重组市场交易效率。证监会将支持上市公司根据交易安排，分期发行股份和可转债等支付工具、分期支付交易对价、分期配套融资，以提高交易灵活性和资金使用效率。同时，建立重组简易审核程序，对符合条件的上市公司重组，大幅简化审核流程，缩短审核时限，提高重组效率。

五是提升中介机构服务水平。活跃并购重组市场离不开中介机构的功能发挥。证监会将引导证券公司等机构提高服务能力，充分发挥交易撮合和专业服务作用，助力上市公司实施高质量并购重组。

六是依法加强监管。证监会将引导交易各方规范开展并购重组活动、严格履行信息披露等各项法定义务，打击各类违法违规行为，切实维护重组市场秩序，有力有效保护中小投资者合法权益。