

存量房贷利率,下调! 央行等重磅政策组合拳来了

9月24日上午,国务院新闻办公室举行新闻发布会,中国人民银行行长潘功胜、国家金融监督管理总局局长李云泽、中国证券监督管理委员会主席吴清介绍金融支持经济高质量发展有关情况。多项重磅政策同时推出,加大货币政策调控强度,进一步支持经济稳增长。央行宣布推出降准、降息、降存量房贷等有力政策的同时,还首次表示将创设新的货币政策工具支持股票市场稳定发展;证监会则在推动长期资金入市、提升上市公司价值方面推出多项新举措。多重利好强势登场,直接刺激楼市与股市。“100万元房贷30年将少还10万”“A股8000亿资金来了”“存量房贷利率下调预计将惠及1.5亿人口”等话题接连登上热搜。

综合央视新闻、新华社、新京报、上游新闻、上观新闻

重磅政策要点

央行

1. 近期将下调存款准备金率0.5个百分点

央行将降低存款准备金率和政策利率,并带动市场基准利率的下行。将下调存款准备金率0.5个百分点,向金融市场提供长期的流动性约1万亿元。在今年年内还将依据市场流动性的状况,可能择机进一步下调存款准备金率0.25个百分点到0.5个百分点。

2. 降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例

预计存量房贷利率平均降幅在0.5个百分点左右;将全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%。各地可以在此基础上因城施策,自主确定辖区内是否实施差异化的首付比例下限安排。商业银行根据客户风险状况和意愿确定具体的首付比例。

3. 将降低中央银行政策利率,7天逆回购操作利率下调0.2个百分点,从目前的1.7%降为1.5%

同时,引导贷款市场报价利率和存款利率同步下行,保持商业银行净息差稳定。

4. 创设新的货币政策工具支持股票市场稳定发展

潘功胜表示,近期还将创设新的货币政策工具支持股票市场稳定发展。创设证券、基金、保险公司互换便利,支持符合条件的证券、基金、保险公司通过资产质押,从中央银行获取流动性,将大幅提高资金获取能力和股票增持能力。

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、增持股票。

5. 保障性住房再贷款央行资金支持比例由60%提高至100%

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,原来这两项文件是到今年年底就到期了,人民银行和金融监管总局一起把这两份文件延长到2026年底。

证监会

1. 将发布关于推动中长期资金入市的指导意见和促进并购重组的六条措施

2. 上市公司市值管理指引很快将公开征求意见

3. 坚持监管“长牙带刺”、有棱有角,到8月末已查办的证券期货违法案件有577件

4. 坚决打击财务造假、操纵市场等违法违规行为

金融监管总局

1. 计划对6家大型商业银行增加核心一级资本

截至目前,商业银行已审批白名单项目超过5700个。审批通过融资金额达到1.43万亿元,支持400余万套住房如期交付。截至8月末,今年房地产开发贷款较年初实现了正增长,扭转了房贷下滑的态势。房地产的并购贷款和住房租赁贷款也分别增长14%和18%。

3. 指导银行保险机构积极配合化解房地产和地方债务风险

预计存量房贷利率平均降0.5个百分点,二套房首付比例下调 100万贷款月供减少约280元 30年最多可以减少10万元利息

中国人民银行行长潘功胜介绍,在房贷方面,将降低存量房贷利率并统一房贷最低首付比例。具体是:引导商业银行将存量房贷利率降至新发房贷利率附近,预计平均降幅大约在0.5个百分点左右。将全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调到15%,统一首套房和二套房的房贷最低首付比例。

潘功胜表示,此次存量房贷利率下调预计惠及5000万户家庭,1.5亿人口,平均每年减少家庭利息支出1500亿元左右。

据市场机构测算,目前全国存量房贷平均利率大约在3.92%左右,如果下降0.5个百分点,100万元的商贷,以30年还款方式计算,每月月供减少大约280元,30年最多可以减少利息支出约10万元。

据了解,下降0.5个百分点是全国的平均数。由于不同地区、不同时期、不同银行发放的存量房贷利率水平不同,所以各地实际下降的幅度也会有所不同。像北京、上海、

深圳等存量房贷利率相对较高的地区,下降幅度有可能会更大。具体到每一笔存量房贷利率的下降幅度,得等具体政策出台后,看各家商业银行的相关公告。

今年5月17日,全国房贷利率政策下限放开,很多新发放的个人房贷利率都大幅下降,最低的甚至到了3%左右。但还有很多家庭原来申请的存量房贷,在5月份政策落地之后,利率依旧在4%以上。这次政策的调整,正是为了减轻这部分人群的房贷压力,降低他们的利息支出。

同时,对于全国层面将二套房贷款最低首付比例下调至15%,上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,这有助于促进二套房或改善型住房的首付比例和购房门槛降低。

“简单测算,若是一个家庭认购一套200万元总价的二套房,过去首付款需要50万元,但现在降低为30万元,直接减少20万元,自然激



活改善型或换房的需求。”严跃进表示,央行本次政策,可谓覆盖了存量房贷和新购房的需求,覆盖面广,惠及力度大,为购房成本降低、持续增强购房信心、持续降低存量房贷风险发挥了积极的作用。

政策组合拳释放精确信号,股市全面飘红 昨日沪指涨超4%,创4年最佳

在国新办举行新闻发布会上,央行宣布创设两项结构性货币政策工具,支持资本市场稳定发展。

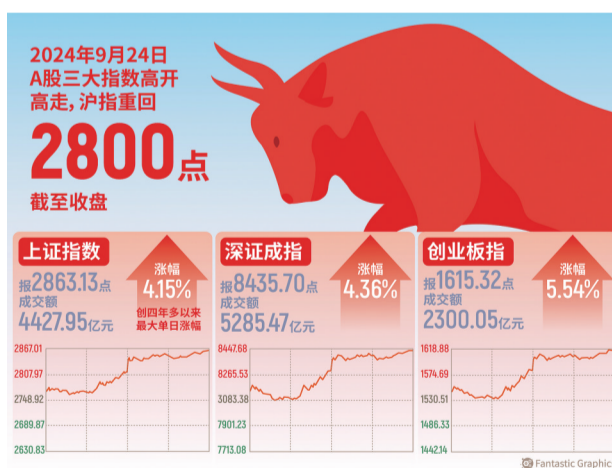
9月24日,A股全天放量大涨,三大指数均涨超4%,沪指创2020年7月6日以来最大单日涨幅。沪深两市单日成交额9713亿,较上个交易日放量4203亿。

总体上个股涨多跌少,全市场超5100只个股上涨。板块方面,多元金融、钢铁、证券、白酒等板块涨幅居前,无下跌板块。截至收盘,沪指涨4.15%,深成指涨4.36%,创业板指涨5.54%。

央行第一项工具是证券、基金、保险公司互换便利,首期操作规模是5000亿元,未来可视情况扩大规模。央行行长潘功胜表示,“只要这个事儿做得好,第一期5000亿元,还可以再来5000亿元,甚至可以搞第三个5000亿元,我觉得都是可以的,是开放的。”

第二项工具是股票回购、增持再贷款,首期额度是3000亿元。“如果这项工具用得好,可以再来3000亿元,甚至可以再搞第三个3000亿元,都是可以的。”潘功胜同时强调。

中国民生银行首席经济学家温彬表示,总体来看,央行创设的两个新工具将较为直接地引导资金流向股票市场,为证券、基金、保险公司的股票调仓、增持提供便利工具,为



视觉中国供图

长期资金进入股票市场提供支持性工具,预计有助于提升投资者信心,增加市场风险偏好,维护资本市场更加稳健、高质量发展。

市场分析认为,创设两个新工具为资金流入股市提供便利条件和支持性引导。这是党的二十届三中全会提出的“健全投资和融资相协调的资本市场功能”,“促进资本市场健康稳定发展”,“支持长期资金入市”,“建

立增强资本市场内在稳定性长效机制”的具体体现,也是7月30日中央政治局会议提出的“提振投资者信心,提升资本市场内在稳定性”的落实举措。