



減息降準鬆綁樓市 內地「組合拳」挺經濟

存量房貸利率減半厘 惠5000萬家庭1.5億人

國務院新聞辦昨日舉辦發布會，中國人民銀行、國家金融監督管理總局、中國證監會三大金融部門「一把手」共同參加，圍繞「穩增長」、「穩地產」及「穩股市」三大範疇，公布多項重磅金融政策，包括下調存款準備金率0.5個百分點、下調7天期逆回購操作利率0.2個百分點；降低存量房貸利率約0.5個百分點、統一首套房和二套房的房貸最低首付比例至15%；創設兩項結構性貨幣政策工具，首期直接為股市提供8,000億元（人民幣，下同）「彈藥」。內地釋放金融支持經濟高質量發展的強烈信號，市場昨日反應熱烈，A股、港股及人民幣均大漲。

●香港文匯報記者 海巖 北京報道

貨幣金融政策「組合拳」要點

穩增長

- 降準降息，下調存款準備金率0.5個百分點，年內可能擇機再降0.25至0.5個百分點；
- 下調7天期逆回購操作利率0.2個百分點，引導貸款市場報價利率和存款利率同步下行。

穩地產

- 降低存量房貸利率約0.5個百分點左右；統一首套房和二套房的房貸最低首付比例，二套房最低首付比例降至15%，支持改善性購房需求；
- 提高保障性住房再貸款政策中央銀行出資比例，由原來的60%提高到100%，進一步支持地方政府收儲存量房；
- 延長「金融16條」、經營性物業貸款政策期限至2026年年底，緩解房企債務到期壓力；
- 支持收購房企存量土地，盤活房企存量資產。

穩股市

- 人行創設證券、基金、保險公司互換便利，首期規模5,000億元，為非銀機構參與股市提供流動性；
- 人行創設股票回購、增持再貸款，首期3,000億元，引導商業銀行向上市公司和主要股東提供貸款，用於回購和增持上市公司股票；
- 支持長期資金入市，發布《關於推動中長期資金入市的指導意見》；
- 支持企業併購重組，發布《關於深化上市公司併購重組市場改革的意見》；
- 支持保險機構設立私募證券投資基金；
- 推動國有大行旗下金融資產投資公司更好支持創業投資。

註：貨幣單位為人民幣

整理：香港文匯報記者 海巖



●國務院新聞辦昨日舉行發布會，中國人民銀行、國家金融監督管理總局、中國證監會三大金融部門「一把手」首次共同參加。

首設兩結構性貨幣政策工具 首期8000億撐股市

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）在支持資本市場方面，人行此次創設兩項結構性貨幣政策工具，首期直接為股市提供8,000億元（人民幣，下同）「彈藥」。

首期互換便利操作規模5000億

「這是人民銀行第一次以創新的結構性貨幣政策工具來支持資本市場。」人行行長潘功勝介紹，第一項是創設證券、基金、保險公司互換便利，允許符合條件的機構使用其持有的債券、股票ETF、滬深300成份股等資產作為抵押，從中央銀行換入國債、央行票據等高流動性的資產。這項政策將會大幅提升相關機構的資金獲取能力和股票增持能力，所獲取的資金只能用於投資股票市場。「我們計劃的首期互換便利操作規模是5,000億元，未來可視情況擴

大規模，做得好可以再來5,000億元，甚至可以再搞第三個5,000億元，我覺得都是可以的，我們是開放的。」

市場分析，此舉將利好債券、股票ETF和滬深300成份股，也對人行持有國債、央行票據等資產提出更高要求，要求人行持有更多國債，同樣利好國債。

創設股票回購增持專項再貸款

第二項是創設股票回購增持專項再貸款，引導銀行向上市公司和主要股東提供貸款，支持回購和增持股票。中央銀行將向商業銀行發放再貸款，提供資金的支持比例為100%，再貸款利率為1.75%；商業銀行對客戶再發放貸款的利率在2.25%左右，首期額度3,000億元，後期在評估效果後亦可擴容。

貨幣寬鬆超預期

三大金融部門發布一連串政策「組合拳」，釋放穩經濟、穩樓市、穩股市的強烈政策信號。資本市場反響強烈，A股放量反彈，港股亦迎來大漲行情，10年期國債收益率走高，人民幣兌美元匯率走強，螺紋鋼期貨價格上漲3.21%，反映出市場預期和信心均顯著提振，中國經濟前景看好。

近期，外界對出台更積極宏觀政策的期待持續升溫。一方面，在二季度實際GDP增速回落至4.7%後，三季度以來主要經濟表現仍偏弱，四季度經濟增長壓力仍較大。同時，美聯儲開啓降息周期，且初次降息幅度為50BP（基點），客觀上減輕了央行維持內外平衡的壓力，為國內出台更積極貨幣政策提供空間。

市場期待政策進一步落地

在此背景下，央行等三大金融部門出手，以一攬子貨幣金融政策促進經濟增長和市場穩定，符合市場預期，但政策力度無疑是顯著超出預期

財政擴張待發力

的。在總量上，降息降準齊發，降息幅度較以往的10BP擴大到20BP，並預告後續將繼續降準。央行亦直接首次下場挺股市，創設結構性工具為股市注入流動性。另外，在商業銀行淨息差掣肘等因素影響下，存量房貸利率下調50BP、降低二套房首付比例等政策落地亦令市場驚喜。

此番政策組合拳猶如為市場注入強心劑，一定程度提振了市場信心，市場預期亦有所改善。不過，短暫的市場情緒高漲後，經濟能否持續向好，仍有待政策進一步落地和接力。

當下中國經濟遇到價格低迷、居民和企業部門需求不足等困難，更需要政府部門發力來穩定經濟。市場期待財政擴張盡快出招，盡快加大財政支出力度，對四季度經濟增長形成支撐。比如，增加國有資本經營利潤上繳以及通過增發國債等形式，補足財政收支缺口，引導特別國債等資金投向消費、社保、養老、促進生育等領域，與金融貨幣政策共同發力，合力推動經濟向好。

●香港文匯報記者 海巖



●人民銀行行長潘功勝昨日宣布貨幣金融政策重磅「組合拳」。

人民銀行行長潘功勝昨日在記者會上宣布貨幣金融政策重磅「組合拳」，在今年2月降準0.5個百分點的基礎上，人行計劃再次面向大中型銀行（不包括已執行5%存款準備金率的農村金融機構）下調存款準備金率0.5個百分點，並明確年底前還將根據情況再降準0.25至0.5個百分點。

人行暗示年底前再降準1至2次

潘功勝稱，本次降準後，大型銀行和中型銀行的存款準備金率將分別由8.5%和6.5%，降至8%和6%。降準政策實施後，銀行業平均存款準備金率約為6.6%，與國際上主要經濟體的央行相比，還有一定的空間。這意味着今年年底前還有1至2次降準的機會，明年及以後仍有降準空間。

潘功勝同時預告，近日降低中央銀行的政策利率，7天期逆回購操作利率下調20BP至1.5%，今年內政策利率降幅累計將達30BP；預計此次降息將帶動1年期MLF（中期借貸便利）利率下調30BP左右，LPR（貸款市場報價利率）與存款利率下調20至25BP左右。MLF利率、LPR與存款利率降幅均比政策利率大，加上降準，將共同幫助商業銀行降低負債成本，有利於穩定淨息差。

支持房地產市場方面，將降低存量房貸利率和統一房貸最低首付比例，引導商業銀行將存量房貸利率降至新發放房貸利率附近，預計平均降幅在50BP，惠及5,000萬戶家庭、1.5億人口，平均每年減少家庭的利息支出總數1,500億元左右。

二套房最低首付比例降至15%

人行已在去年8月首次調整存量房貸利率，下調約73BP，每年減少利息支出約1,700億元，此次存量房貸利率調整覆蓋的範圍將更廣。潘功勝稱，本輪銀行下調存量房貸利率，有利於進一步降低借款人房貸利息支出，有利於促進擴大消費和投資，減少提前還貸行為，同時壓縮違規置換存量房貸的空間，保護金融消費者的合法權益，維護房地產市場平穩健康發展。正式政策文件將於近期發布，但由於涉及面廣，銀行也需要時間做技術準備。

另外，在今年5月首套房與二套房最低首付比例均下調5個百分點至15%和25%後，人行此次進一步提出將首套房與二套房的最低首付比例統一至15%，即不再區分首套房與二套房，這將一定程度提振改善性購房需求。



●人行暗示今年年底前還有1至2次降準的機會，明年及以後仍有降準空間。



包利好。內地樓市迎政策大禮包，分析料房地產將迎多資料圖片

樓市迎政策大禮包 換樓客：該買就買

減貸息後每月供款情況 (貸款100萬元，以不同利率月供推算)

5年期LPR(%)	30年期月供(元)	累計利息(元)
4.05	4,803.02	729,088.46
3.95	4,745.37	708,334.05
3.85	4,688.08	687,709.64
3.75	4,631.16	667,216.13
3.60	4,546.45	636,723.26
3.50	4,490.45	616,560.88
3.45	4,462.58	606,529.86
3.35	4,407.14	586,568.71
3.25	4,352.06	566,742.75
3.00	4,216.04	517,774.52
2.90	4,162.30	498,427.93

貨幣單位：人民幣

資料來源：中原地產研究院

整理：香港文匯報記者 孔雯瓊

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）「這是迄今為止力度最大、惠及面最大的一項房貸政策！」國慶節前政策大禮包落地，分析認為房地產市場將迎多重重利好。有內地購房者表示已經到了買房的時候，「該買就買」；地產中介則表示，昨日新政出台後很多人紛紛前來諮詢，尤其是很多有意置換的業主。

「降低存量房利率和第一套房的首付比例，很明顯政策是在鼓勵像我這樣想置換房子的人出手了。原先我一直擔心無力置換，現在有了雙重減負，很顯然，想改善住房的人可以在這個節骨眼上出手了。」葉先生對香港文匯報記者表示，現在房價也是在低位，錯過這輪機會還想「上車」，估計又要等很久，所以該出手時就出手。他昨天就掛牌了現在的舊房，同時委託中介幫他尋覓可以置換的好房。

每借100萬月供可減約300元

有房產中介對記者表示，自昨天上午政策出台後，就有很多客戶來諮詢新政，「很多人都是想置換房子，來諮詢二套房的利率執行時間和首付問

題。」寶山區一家連鎖中介門店的業務人員說，「不少客戶對於置換的需求，也是到了『剛需』時刻，比如家中生了二胎急需買一套面積更大的房，遇到這樣的客戶我肯定勸他們，有需求現在就可以買了，就算房價再跌也很有限了，因為央行這個政策真的力度巨大。」

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進指出，簡單測算，若利率降低50個基點，借100萬元（人民幣，下同）貸款本金、30年等額本息的還貸方式，月供款可以減少300元左右。這也是去年首次降低存量房貸利率以來，全國第二次降低存量房貸利率，實實在在為購房者或還貸家庭減輕月供負擔。此外，二套房貸款最低首付比例由25%下調至15%，如果一個家庭認購一總價200萬元的二套房，首付款將由過去的50萬元降低到30萬元，直接減少20萬元，自然激活改善型或換房的需求。嚴躍進強調：「央行此次政策，覆蓋面廣，惠及力度大，為購房成本降低、持續增強購房信心、持續降低存量房貸風險發揮了積極的作用，是迄今為止力

度最大、惠及面最大的一項房貸政策。」

穩樓市有助推動百姓消費

中原地產首席分析師張大偉認為，當前存量房貸平均利率在3.92%左右，而新增的房貸平均利率在3.3%左右，兩者利差有60多個基點。如果存量房貸再降低50個基點，那麼兩者的平均利差只有10至15個基點，這對以前的購房者是一個特大利好。「當下房地產市場最缺的是信心。穩樓市的目的是救經濟，而經濟復甦最重要的是要拉動消費，如果存量房貸利率降了，那麼普通百姓每個月就可以拿多點錢去消費。」張大偉又稱，存量房貸利率高的確影響了消費，當下需要的核心還是給市場信心。

前海開源基金首席經濟學家楊德龍表示，降準有利於釋放更多的資金，利好經濟增長，利好樓市和股市。下調存量房貸利率，能夠減輕購房者的還貸壓力，釋放上千億元的購買力，推動消費的增長，也對樓市會形成較好的支撐。對於資本市場來說，這三項重大的政策調整有利於提振投資信心。