

# 最低首付款比例下调 房贷利率政策下限取消

据新华社北京5月17日电(记者吴雨、李延霞)17日,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布通知,首套和二套房贷最低首付款比例分别降至不低于15%和不低于25%。中国人民银行还宣布,取消全国层面首套和二套房贷利率政策下限,并下调个人住房公积金贷款利率。

根据通知,对于贷款购买商品住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房

贷款最低首付款比例调整为不低于15%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。

在2023年8月底,中国人民银行和国家金融监督管理总局统一了全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限,首套和二套房贷最低首付款比例分别为不低于20%和不低于30%。在此基础上,此次调整有所下调。

同日,中国人民银行宣布,取消全国

层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。中国人民银行各省级分行按照因城施策原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求,自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平(如有)。

中国人民银行强调,银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制

确定的利率下限(如有),结合本机构经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。

中国人民银行还决定,自2024年5月18日起,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

## 中国人民银行 拟设立3000亿元保障性住房再贷款

据新华社北京5月17日电(记者吴雨)中国人民银行副行长陶玲17日介绍,中国人民银行拟设立3000亿元保障性住房再贷款,鼓励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商品房,用作配售型或配租型保障性住房,预计带动银行贷款5000亿元。

陶玲在当日举行的国务院政策例行吹风会上介绍,保障性住房再贷款规模

是3000亿元,利率1.75%,期限1年,可展期4次。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。中国人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款,银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款。

据介绍,所收购的商品房严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房,对不同所有制房地产企业一视同仁。按

照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则,严格把握所收购商品房的户型和面积标准。

记者在吹风会上了解到,城市政府可根据当地保障性住房需求、商品房库存水平等因素,自主决定是否参与。由城市政府选定地方国有企业作为收购主体。该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务,不得是地方政府融资平台,同时应具备银行

授信要求和授信空间,收购后迅速配售或租赁。

陶玲介绍,该政策有利于推动存量商品房去库存,加快保障性住房供给,助力推进保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。近期,中国人民银行将出台正式文件,并统筹考虑政策衔接,把租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理,在全国范围全面推广。

## 超长期特别国债来了 如何发行? 有何影响?

备受关注的超长期特别国债发行提上日程。17日,2024年超长期特别国债(一期)启动招标,期限为30年,招标总额为400亿元。

今年1万亿元的超长期特别国债发行如何安排?有何影响?记者采访了专家和业内人士。

### 今年如何发行?

#### 安排有何用意?

政府工作报告提出,从今年开始拟连续几年发行超长期特别国债,专项用于国家重大战略实施和重点领域安全能力建设,今年先发行1万亿元。

### 超长期特别国债具体怎么发行?

#### 缘何这样安排?

根据财政部发布的通知,今年拟发行的超长期特别国债期限分别为20年、30年和50年,发行期数分别为7期、12期、3期,总共22期,付息方式均为按半年付息。

“这次国债期限设计科学,考虑到了超长期特别国债对应建设项目的实施周期,切实保障‘两重’项目长期资金需求,同时也结合了债券市场需求。”中央国债登记结算有限责任公司总监兼一帆说。

“其中,20年期国债为今年首次发行,有利于构筑更加完善的国债收益率曲线,发挥定价基准功能,完善利率传导机制,提升债券市场服务实体经济质效。”中国工商银行总行金融市场部总经理王海璐说。

发行时间方面,将从5月中旬持续至

11月中旬。其中,30年超长期特别国债最先在5月17日发行,20年超长期特别国债最先在5月24日发行,50年超长期特别国债最先在6月14日发行。

“可以看到,今年超长期特别国债发行安排平稳有序。”王海璐说,持续约6个月的发行节奏较为缓和,供给间隔较长,有助于维护债券市场平稳运行。

### 首期发行情况如何?

#### 对市场影响几何?

记者了解到,为确保首期债券顺利发行,各方积极做好多项准备工作。

作为超长期特别国债的首发场所,中央国债登记结算有限责任公司已着力做好国债发行支持工作,包括对公司运营维护的财政部政府债券发行系统进行密切监测、对所涉及的运行系统进行全面检视、进行发行业务全流程模拟验证等。

“工商银行作为国有大行和国债甲类承销团成员,将充分发挥自身资金、渠道、人员、专业优势,积极做好超长期特别国债承销和投资工作。”王海璐说。

在利率水平上,超长期特别国债的利率通过国债承销团成员招投标确定,随行就市。17日最新出炉的招标结果显示,2024年超长期特别国债(一期)的票面利率为2.57%。

“市场认购热情高涨。”粤开证券首席经济学家罗志恒表示,投资者对超长期特别国债有着相对积极的认购意愿。

当前,市场对于长期限国债配置需求旺盛。在王海璐看来,作为长期资产,

超长期特别国债符合当前市场需求。本周启动发行后,将对提升债券供给、促进债券市场供求平衡具有重要意义。

### 采取何种发行方式?

#### 个人可否购买?

记者了解到,今年的超长期特别国债均为记账式国债,将采用市场化方式,全部面向记账式国债承销团成员公开招标发行。

需要提示的是,老百姓日常购买较多的主要是储蓄式国债,这类国债具有较为稳定的收益特性,比较适合寻求稳定、长期回报的个人投资者。而超长期特别国债属于记账式国债,这类国债可以上市交易,流通性较高,交易价格会根据市场情况波动。

当前,个人能否购买超长期国债,也受到一些公众关注。

业内人士介绍,从机制上来讲,超长期特别国债与一般记账式国债相同,个人投资者不能通过发行系统直接参与招标采购,但理论上可以在交易所市场或商业银行柜台市场开通账户,购买和交易超长期特别国债。

然而,考虑到超长期特别国债期限较长、收益率波动等因素,预计商业银行将结合市场风险特性和国债传统认购人群的风险偏好,统筹安排合适的券种通过柜台向个人销售。记者向一些银行网点询问个人认购超长期特别国债的事宜,得到的答复为具体认购时间还需等待确认。

有专家提示,如果后续商业银行选

择了合适的券种向个人销售,个人投资者也需根据自身情况考虑是否认购,建议投资者最好具备一定的投资经验和市场分析能力。

### 资金如何管好用好?

#### 有哪些积极作用?

国债资金筹集之后,后续如何管好用好,尤为关键。

据了解,下一步,财政部将在做好发行工作的同时,加强中央和地方资金、存量和增量资金统筹,与超长期特别国债资金形成合力,提高资金整体效能。结合超长期特别国债资金实际,研究建立监管机制,加强对资金分配、下达和使用的全过程监管,确保规范、安全、高效使用。

关于资金使用方向,国家发展改革委副主任刘苏社此前介绍,将重点聚焦加快实现高水平科技自立自强、推进城乡融合发展、促进区域协调发展、提升粮食和能源资源安全保障能力、推动人口高质量发展、全面推进美丽中国建设等方面的重点任务。

专家学者普遍认为,今年我国发行超长期特别国债,既利当前、又惠长远,不仅可以拉动当前投资和消费,还能打下长期高质量发展的基础。

“超长期特别国债由中央政府发行,部分资金由地方使用。资金使用见效后,在对经济社会发展产生积极影响的同时,也有助于优化政府债务结构、优化地方财政空间。”罗志恒说。(据新华社北京5月17日电 记者申敏)