

# 政策礼包密集顶格投放 事关楼市股市债市汇市

稳地产连出5招惠及5000万家庭、1.5亿人口,100万房贷每月或可减少月供约300元



## 影响

## 收好政策大礼包 关系你的钱袋子

央行政策大礼包激活市场活力,降准降息释放万亿流动性,房地产、股市、汇市等齐迎利好。

华创证券认为,后续货币政策的频率和幅度或都比过去一年有更大的想象空间。对于权益市场而言,政策转向或有助于提升市场的风险偏好,这会推动权益市场的博弈行情,但股债的切换仍需要观察到企业利润的趋势性改善。房地产政策调整有所支撑,但市场修复仍需一定的耐心。

## 楼市 房贷新政五大利好

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示:此次新政有五大利好。一是利好二套房;二是利好重点城市(一线城市、厦门、杭州等)的首套房存量贷款;三是打消了购房者的担忧,即存量贷款利率可能会常态化下调,以保持其与增量贷款利率的平衡性,这是最重要的;四是提前还贷会明显缓解,存量房贷利率下降50个基点后,100万、30年期贷款每月可节约300-400元,对普通工薪家庭来说是生活支持上的贴补,有利于促进消费;五是有利于居民加杠杆,一方面支撑房地产消费,另一方面通过房地产活跃度提升来稳定内需,特别是对冲通缩。

东方金诚首席宏观分析师王青推断,下一步或对房地产行业实施定向降息,下一步各地将着力落实城市房地产融资协调机制,房企信贷融资来源在8月同比转正后,将保持持续改善势头。

## 股市 或迎一批增量资金

中信建投陈果认为,政策组合拳的实际影响主要有三:一是改善市场风险偏好,二是A股有望迎来新一批增量资金,三是有望提振居民消费和缓解地产链压力。

政策信号明确,市场风险偏好首先得到改善。降低存款准备金率和政策利率释放流动性,有望和未來财政发力一起形成组合拳支撑第四季度经济。降低存量房贷利率回应市场关切,相当于用商业银行的钱补贴居民,政策思路转变能够提振投资者信心。创设新的政策工具,支持股票市场发展,发出了政策层支持股票市场的明确信号,进一步提升市场风险偏好。

A股有望迎来新一批增量资金。证监会将发布促进中长期资金入市意见。而从央行此次表态看,A股有望在央行支持下迎来三大增量资金:央行首次创设货币政策的结构性政策支持资本市场,其中证券、基金、保险公司互换便利,首期操作规模5000亿元,未来可视情况扩大规模。创设股票回购增持再贷款,利率2.25%,首期规模3000亿元,如果这项工作做得好,后续可以追加。平准基金正在研究,就前两大工具首期规模看,有望带来不超过8000亿元增量资金。

## 相关

## 三大指数均涨超3% 沪指收复3000点

市场昨午后再度大涨,三大指数均涨超3%,沪指站上3000点。沪深两市成交额11625亿元,较上个交易日放量51亿元,连续2个交易日破万亿元。

全市场超5100只个股上涨,逾百股涨停。盘面上,地产产业链全线爆发,万科A、金地集团、特发服务、东方雨虹、尚品宅配等多股涨停。大消费股集体走强,其中白酒股大涨,五粮液、舍得酒业、泸州老窖、水井坊等多股涨停;食品股震荡反弹,干味央厨、绝味食品、广州酒家等涨停。截至收盘,沪指涨3.61%,深成指涨4.44%,创业板指涨4.42%。

据中国经营报、中证报、经济观察网、第一财经、证券时报、北京商报

9月24日,国新办就金融支持经济高质量发展有关情况举行新闻发布会。中国人民银行行长潘功胜、国家金融监管总局局长李云泽、中国证监会主席吴清重磅发声,超十项重磅政策集中宣布,包括降准、降息、降存量房贷利率以及首付比例,创设新的货币政策工具支持资本市场,对六家大型商业银行增加核心一级资本,适当放宽金融资产投资公司股权投资金额和比例限制,支持其他符合条件的保险机构设立私募证券投资基金等。

政策发布后,受降准、降息、降存量房贷利率等多项利好影响,当天债市利率整体上行、股市活跃上涨、地产链全线走强、人民币汇率稳中有升,政策对提振市场信心、稳定市场预期起到明显作用。

## 楼市

### ●降低存款准备金率

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;年内还将视市场流动性状况,择机再下调存款准备金率0.25-0.5个百分点。

### ●降低央行政策利率

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%,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的稳定。

### ●降低存量房贷利率

引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近,预计平均降幅大约在0.5个百分点。

### ●统一房贷最低首付比例

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%。

### 支持回购和增持股票。

### ③大力发展权益类公募基金,创设更多满足老百姓需求的产品。

### ④多措并举提高上市公司质量和上市公司投资价值,塑造中长期资金“愿意来、留得住、发展得好”的良好市场生态。

## 股市

### ①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,从央行获取流动性,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。

### ②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,

## 算账

## 存量房贷利率下调 商贷100万月供省多少?

“此次存量房贷利率下调预期平均降幅0.5个百分点,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。”9月24日,中国人民银行行长潘功胜在国新办新闻发布会上表示。

据多家市场机构测算的数据,当前存量房贷平均利率约在4%。央行此前披露的数据显示,截至2024年第二季度末,全国新发房贷利率已降至3.45%。新发房贷与存量房贷相差大约在50个基点。按此计算,若以商贷100万元、贷款30年等额本息还款方式计算,每月月供大约减少312元,30年大约可以减少利息支出共11万元。

此次为存量房贷利率第二轮下调。去年9月,存量首套房贷款利率已经历了一波下调,央行此前发布的《中国区域金融运行报

告(2024)》提到,政策实施以来,超过23万亿元存量房贷利率下调,平均降幅0.73个百分点,每年减少借款人利息支出约1700亿元,对减少提前还贷、拉动消费增长起到显著作用。

当前,仍有不少贷款人存量房贷利率高位站岗,此次存量房贷利率再度下调,被视为实实在在的利好政策。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,若考虑到2020年以来5年期以上LPR(贷款市场报价利率)已下降95个基点,再叠加此次50个基点,最近4年存量房贷利率下降大概145个基点。若按此计算,综合考虑最近4年的房贷政策,100万元贷款本金、30年等额本息的按揭贷款,月供累计减少了约870元。

记者统计发现,目前包括6家国有银行、9家股份制银行以及5家城商行在内的20家国内系统重要性银行均已官宣存量首套住房贷款利率的调整细则,调整范围为8月31日(含)前已发放和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款,或借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款。

## B 对六家大型商业银行增资

大型商业银行是我国金融体系中服务实体经济的主力军,是维护金融稳定的压舱石。

李云泽表示,当前,大型商业银行经营发展稳健,资产质量稳定,主要的监管指标都处于“健康区间”。为巩固提升大型商业银行稳健经营发展的能力,更好地发挥服务实体经济的主力军作用,经研究,国家计划对六家大型商业银行增加核心一级资本,将按照“统筹推进、分期分批、一行一策”的思路,有序实施。

李云泽表示,金融监管总局也将持续督促大型商业银行提升精细化管理水平,强化资本约束下的高质量发展能力。

今年以来,金融监管总局统筹推进防风险、强监管、促发展三大重点任务,其中在防风险方面,聚焦重点领域,积极推动中小金融机构改革化险,目前,高风险机构集聚的地区,都已经形成了具体的改革化险方案,正在“一省一策”稳妥有序地推进实施。

吴清表示,将加快投资端改革,推动构建“长钱长投”的政策体系,进一步完善政策工具箱,守牢风险底线。

吴清介绍,《指导意见》中有一系列关于支持中长期资金入市的安排,总体是着眼于“长钱更多、长钱更长、回报更优”的目标,重点提出了三方面举措:一是大力发展权益类公募基金;二是完善“长钱长投”的制度环境;三是持续改善资本市场生态。

其中在大力发展权益类公募基金方面,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,为投资者创造长期收益。

“近期,新发行了10只中证A500ETF,很受市场欢迎,很快就达到了募集上限。下一步,我们将进一步优化权益类基金产品注册,大力推动宽基ETF等数字化产品创新,适时推出更多包括创业板、科创板等中小盘ETF基金产品,更好地服务投资者,更好地服务国家战略和新质生产力发展。”吴清说,下一步还将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。

在完善“长钱长投”的制度环境方面,吴清说,其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、多支柱养老保险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。

在持续改善资本市场生态方面,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爲,塑造中长期资金“愿意来、留得住、发展得好”的良好市场生态。

李云泽表示,下一步无还本续贷政策的续贷对象将由原来的部分小微企业扩展至所有小微企业,并阶段性扩大到中型企业,期限暂定为三年。此外,调整风险分类标准,对依法合规、持续经营、信用良好企业的贷款办理续期,不因续贷单独下调风险分类。

大型商业银行下设的金融资产投资公司开展股权投资试点工作,试点范围将扩大,由原来的上海扩大至北京等18个科技创新活跃的大中型城市;同时,将放宽限制,适当放宽股权性投资金额和比例限制,将表内投资占比由原来的4%提高到10%,投资单只私募基金的占比由原来的20%提高到30%;此外,将优化考核,指导相关机构落实尽职免责的要求,建立健全长周期、差异化的绩效考核。

## A 降准降息降低存量房贷利率

今年以来,为支持金融服务实体经济,人民银行在2月、5月、7月先后三次实施了比较重大的货币政策调整。

此次的增量货币政策“组合拳”包括:降低存款准备金率和政策利率,并带动市场基准利率下行;降低存量房贷利率,并统一房贷的最低首付比例;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;在今年年内还将视市场流动性的状况,可能择机进一步下调存款准备金率0.25-0.5个百分点。降低中央银行的政策利率,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%,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的稳定。

“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的央行相比,还是有一定的空间。”潘功胜强调。

同时,降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例。潘功胜说,将引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近,预计平均降幅在0.5个百分点左右。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%。

潘功胜表示,此次存量房贷利率下调预期平均降幅0.5个百分点,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。对于存量房贷利率调整,银行需要一定时间进行技术准备,后续将完善商业银行的按揭贷款机制,银行和客户双方基于市场化原则,自主协商进行动态调整。

此外,潘功胜表示,全国层面不再区分首套房二套房,统一最低首付比例全部为15%。各地可以在此基础上因地制宜,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。

同时,人民银行将优化保障性住房再贷款政策,将5月份人民银行创设的3000亿元保障性住房再贷款央行资金支持比例由原来的60%提高到100%,增强对银行和收购主体的市场化激励。他还宣布,将今年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年年底。

央行还将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,第一项是创设证券、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,从央行获取流动性,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。