

央行重磅政策落地,甚至还超出市场预期。中国人民银行行长潘功胜24日在京出席新闻发布会时透露了三方面新政策,涉及利率、房地产、股市。

央行重磅政策落地!

# 房地产金融“新五条” 稳定A股新工具都来了

## 降准+降息

潘功胜透露,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;今年内将视市场流动性状况,可能择机进一步下调存款准备金率0.25到0.5个百分点。

同时,降低中央银行政策利率,7天期逆回购操作拟下调0.2个百分点,从目前的1.7%降为1.5%,并引导贷款市场报价利率和存款利率下行,保持商业银行净息差稳定。

目前看,金融机构加权平均存款准备金率为7%,其中,大型银行从现行的8.5%降至8%,中型银行从现行的6.5%降至6%;农村金融机构等已执行5%存款准备金率的不再调降。

降准后,银行业平均存款准备金率为6.6%,与国际上主要经济体央行相比,还有一定空间,年底前根据流动性情况还可酌情进一步调降。

对于此次政策利率调整,潘功胜还提到,将带动中期借贷便利(MLF)利率下调0.3个百分点,预期贷款市场报价利率(LPR)、存款利率等也将随之下行0.2至0.25个百分点。

## 房地产金融“新五条”

记者从发布会上获悉,此次央行拟会同金融监管总局出台五项房地产金融政策。

具体看,一是引导银行降低存量房贷利率。央行拟指导银行对存量房贷利率进行批量调整,将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近,预计平均下降0.5个百分点左右(不同时期、不同地区、不同银行发放的存量房贷利率水平不同,这个下降幅度是预期的平均数)。

潘功胜说,近期将正式发布文件,银行也需要一点时间进行必要的技术准备。下一步,央行将进一步完善房贷定价机制,由银行和借款人借贷双方根据市场化原则自主协商、动态调整。

二是统一房贷最低首付比例至15%。为更好支持城乡居民刚性和多样化改善性住房需求,全国层面商业性个人住房贷款将不再区分首套、二套住房,最低首付比例统一为15%。

三是延长两项房地产金融政策文件期限。前期,金融管理部门出台了“金融16条”、经营性物业贷款等政策,对促进房地



网络图片

市场平稳健康发展发挥了积极作用。其中,房企存量融资展期、经营性物业贷款等阶段性政策将于年底到期。综合当前形势,拟将上述两项政策文件延期至2026年底。

四是优化保障性住房再贷款政策。此前,央行设立3000亿元保障性住房再贷款,为进一步增强对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央银行的资金支持比例由60%提高至100%,加快推动商品房去库存。

五是支持收购房企存量土地。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。必要时,央行可提供再贷款支持。

## 新工具稳股市

据悉,这是央行首次设立的支持资本市场的结构性货币政策工具。

潘功胜透露,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,将大幅提升资金获取能力和股票增

持能力。

互换便利首期操作规模5000亿元,未来可视情况扩大规模。通过这项工具所获取的资金只能用于投资股票市场。

同时,创设股票回购增持专项再贷款工具,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。中央银行向银行发放再贷款,提供资金支持比例100%,再贷款利率1.75%,首期额度3000亿元,未来也可视运用情况扩大规模。

潘功胜介绍,互换便利工具支持符合条件的证券、基金、保险公司,使用债券、股票ETF、沪深300成分股等资产为抵押,从央行换入国债、中央银行票据等高流动性资产。

接近央行人士称,此举可显著增强相关机构获取资金的便利性,且互换融资被限定于投资股票市场,有利于更好发挥证券、基金、保险公司的稳定市场作用。

事实上,类似的互换工具在国内外有不少成功经验。2008年金融危机,美联储推出了定期证券借贷便利(TSLF),允许一级交易商使用流动性较差的证券为抵押,向美联储借入流动性较高的国债,便于在市场上融资,起到了提振市场的效果。

央行则在2019年推出了央行票据互换(CBS)工具,允许一级交易商以银行永续债从央行换入央票,改善了商业银行永续债流动性,对帮助银行发行永续债补充资本起到了较好的效果。

“互换便利不是直接给钱。”上述人士也提到,现行《人民银行法》规定,央行不得直接向非银金融机构提供贷款,证券、基金、保险公司互换便利采用的是“以券换券”的方式,既提高了非银机构融资能力,又不是直接给非银机构提供资金,不会扩大基础货币规模。

对于新设立的股票回购增持专项再贷款工具,该人士称,此工具可激励引导银行向上市公司和主要股东提供贷款,支持其回购和增持上市公司股票,对不同所有制的上市公司一视同仁。

该工具并非央行直接或间接向企业发放贷款,是通过激励相容机制,引导21家全国性银行在自主决策、自担风险的前提下,向符合条件的上市公司和主要股东发放优惠利率贷款,用于回购和增持股票。有关部门对贷款用途核实确认后,央行按照贷款本金的100%提供再贷款支持。

(据中新社电)

## 大青葡萄缀满枝 电力护航助丰收

近日,青铜峡市小坝镇先锋村大青葡萄园迎来丰收季。9月20日,国网青铜峡市供电公司工作人员前往葡萄基地,主动了解果农用电需求,对基地的用电线路设备进行全面安全检

查,同时向种植户普及安全用电知识。

小坝镇先锋村作为农旅融合村,大青葡萄种植已成为其特色产业,拥有1400亩种植面积,年产量达1500吨,年产值超1400万元。为确保

国庆假期前后葡萄采摘高峰期间电力供应,国网青铜峡市供电公司加强与村委会沟通,采取“无人机+人工”的方式进行线路巡查,并承诺24小时随叫随到,解决果农用电问题。(张卉)