

推动房地产金融政策落地见效

自今年1月下旬至5月16日

城市房地产融资协调机制“白名单”项目的
贷款审批金额已达

9350亿元

全国已有297个地级及以上城市建立了该机制

《关于调整个人住房贷款最低首付比例政策的通知》

首套房最低首付比例

从 不低于20% 调整为 不低于15%

二套房最低首付比例

从 不低于30% 调整为 不低于25%

房地产“5·17”新政发布至今已一个月有余，市场发生了哪些新变化？目前，保交房工作正在有力推进，作为其中的重要保障，城市房地产融资协调机制“白名单”项目的贷款审批金额已达9350亿元。首付比例降低后，全国百城中已有超八成的城市明确执行首套房最低首付15%、二套房最低首付25%；房贷利率取消全国下限后，全国百城首套、二套房贷利率已普遍降至“3”字开头的水平。

打好保交房攻坚战

从供给端确保已售、在建的商品住房按时交付，这是稳定需求端预期的前提与基础。当前，保交房工作正在有力、有序推进。“国家、省、市三级已抽调精干力量，组建工作专班，实行集中办公，统筹推进工作；同时，建立保交房项目信息系统，及时、准确跟踪督导工作进展。”住房和城乡建设部副部长董建国表示。

5月17日召开的全国切实做好保交房工作视频会议明确提出，继续坚持因城施策，打好商品房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点任务。“主要考虑通过摸清底数、分类处置、司法支持、建立长效机制等措施，打好城市商品房住房项目保交房攻坚战。”董建国说。一方面，摸清底数。城市政府要全面排查本市在建、已售的商品住房项目，锁定难交付的项目，准确掌握存在的问题，建立项目台账。另一方面，分类处置。城市政府要按照市场化、法治化原则，指导项目开发企业制订“一项目一策”处置方案。

在以上过程中，城市房地产融资协调机制可发挥牵头协调、有力推进的积极作用。今年1月份，住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局联合出台《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，搭建政、银、企沟通平台，帮助房企、金融机构实现精准有效对接。自今年1月下旬至5月16日，在不到4个月的时间内，城市房地产融资协调机制“白名单”项目的贷款审批金额已达9350亿元，全国已有297个地级及以上城市建立了该机制。

“‘白名单’由房地产项目公司自愿申报，由所在城市的区县预审并提出名单，协调机制组织甄别审查，符合条件与标准的纳入‘白名单’，不符合条件与标准的则实施整改，推动问题解决，形成闭环管理机制。”金融监管总局副局长肖远企说。此外，协调机制要负责优化预售资金监管流程，合理确认预售监管资金的额度，并压实房地产企业、房地产项目公司的责任。

据悉，截至5月27日，中国工商银行已审批通过“白名单”项目500余个，审批通过贷款金额超1500亿元，将按照工程建设进度逐步投放；截至5月26日，浙商银行一二批次协调机制的主办行项目已达59个，授信金额187亿元，累计放款76亿元。“工商银行各级分支机构加强与协调机制对接，积极获取项目清单，按照相应条件和标准，参与审核把关纳入‘白名单’的项目，建立

授信审批绿色通道，确保符合条件的项目能进尽进、应贷尽贷。”该行公司金融业务部相关负责人表示。

对于那些资不抵债的项目，接下来，监管部门将推动其进入司法处置程序，该破产的破产，该重组的重组。“要把维护购房者合法权益摆在首要位置，在此过程中，要坚决依法查处各类违法违规行，不让违法违规者‘金蝉脱壳’，不让损害群众利益的行为蒙混过关。”董建国说。

释放合理购房需求

从购房门槛的角度看，5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于调整个人住房贷款最低首付比例政策的通知》，降低全国层面个人住房贷款最低首付比例，将首套房最低首付比例从不低于20%调整为不低于15%，二套房最低首付比例从不低于30%调整为不低于25%。“调整后，城市政府仍可据此因城施策。”人民银行副行长陶玲表示，在城市政府确定的首付比例下限的基础上，商业银行可根据客户风险状况，自主决定具体的首付比例。贝壳研究院最新监测数据显示，截至今年5月末，百城中八成城市已明确执行首套房最低首付15%、二套房最低首付25%。

从降低购房财务成本的角度看，进入今年6月，全国百城房贷利率已普遍降至“3”字开头的水平。贝壳研究院最新监测数据显示，2024年5月，百城首套主流房贷利率平均为3.45%，较上月下降12个基点；二套主流房贷利率平均为3.90%，较上月下降26个基点。其中，5月首套、二套主流房贷利率分别较2023年同期回落55个基点、101个基点。此外，5月银行平均放款周期为22天，依然维持着较快的放款速度。

值得注意的是，目前房贷利率已取消全国下限，实现了利率市场化。此前，全国首套房贷利率政策下限为5年期以上LPR减20个基点，二套房贷利率政策下限为5年期以上LPR加20个基点，各地结合自身实际，在全国下限的基础上加基点。5月17日，中国人民银行发布《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》，取消全国层面首套房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限，“取消房贷利率政策下限后，商业银行可根据客户风险状况，自主决定利率水平，实现房贷利率市场化。”陶玲说。

与此同时，公积金贷款利率下调0.25个百分点。此前，5年期以上首套房公积金贷款利率为3.1%，下调各期限品种公积金贷款利率0.25个百分点后，5年期以上首套房公积金贷款利率降至2.85%。

记者走访北京地区多家房地产中介机构发现，“5·17”新政发布后，市场出现了小幅回暖，主要是前期积压的观望情绪进一步释放，性价比最高的一波房源正在被消化。



2024年5月

百城首套主流房贷利率平均为

3.45%

较上月下降12个基点

二套主流房贷利率平均为

3.90%

较上月下降26个基点

首套主流房贷利率较2023年同期

回落55个基点

二套主流房贷利率较2023年同期

回落101个基点

与此同时，大中型成交量有所增加，改善性需求的购房者渐次入场。同时也发现，购房者并未表现出明显的加杠杆意愿，底价成交明显，成交价偏向稳定。陶玲表示，如果未来房地产市场供求关系发生较大改变，人民银行将适时恢复执行政策下限或指导城市政府恢复政策下限，调节供需。

研究消化存量房产

中共中央政治局4月30日召开会议，强调要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

5月17日，陶玲在国务院新闻办举行的国务院政策例行吹风会上表示，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，预计将带动银行贷款5000亿元。具体来看，保障性住房再贷款规模为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。银行按照自主决策、风险自担原则发

放贷款。人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款，可带动银行贷款5000亿元。

“这项政策是人民银行为支持构建房地产发展新模式去库存、稳市场政策举措，有利于通过市场化方式实现多重目标。”陶玲说，一是加快存量商品房去库存；二是加快保障性住房供给；三是助力保交房和“白名单”机制，房地产企业已售已建成商品房后，回笼资金可用于在建项目续建，改善房企的资金状况。

6月7日召开的国务院常务会议指出，着力推动已出台政策措施落地见效，继续研究储备新的去库存、稳市场政策举措。6月12日，中国人民银行在山东省济南市召开保障性住房再贷款工作推进会，强调要加强制度保障和内外部监督，坚持自愿参与、以需定购、合理定价，确保商业可持续，严格避免新增地方隐性债务，切实防范道德风险。其中，城市政府选定地方国有企业作为收购主体，该国有企业及其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，收购后迅速配租或租赁。

“新一轮稳地产、去库存政策‘组合拳’的用意是稳定房地产市场，而不是过度刺激，更不是鼓励投机。”中国民生银行首席经济学家温彬表示，让住房回归居住的本质，让人们住上高质量、合心意的好房子，才是房地产行业行稳致远的关键。

金融支持实体经济质效提升

本报记者 姚进

1月份至5月份

债券型基金资产规模增加了 4921亿元

去年同期仅为732亿元

我国狭义货币与工业增加值增速的同期相关系数

2015年以前 接近50%
2015年以后 降至15%

信贷投放对经济增长的拉动作用也逐年减弱

随着最新数据出炉，金融规模指标放缓的话题再度引发讨论。多数市场人士认为，5月新增贷款接近万亿元，同比有所回落，但从总量上看并不少。同时，社会融资规模总体平稳增长，金融对实体经济的支持力度保持稳固。面对庞大的基数，金融存量数据变化不宜以同比多增方式来衡量。

“当月新增贷款落在预期之内。金融机构信贷投放依然缺乏足够的需求储备，加上季度GDP核算方式优化后，地方政府督

导下虚增存款的现象有所缓解。在这样的背景下，5月新增贷款仍然接近万亿元水平，并不少见。”招商局首席研究员董希淼说，地方化债和中小金融机构风险处置对5月新增贷款也有下拉作用，如果将这部分因素还原后，当月新增贷款实际上是高于上年同期水平的。

金融支持实体经济的质效在提升。民生银行首席经济学家温彬表示，随着近期持续规范手工补息和资金空转，部分企业过去

“存贷双增、低贷高存、虚增套利”的模式难以为继，金融数据主动挤水分，表面上看增量没有那么大，但在排除虚增部分后，金融数据更真实、效率更高，反映的是对经济实实在在的支持，也是高质量发展要求的体现。

此外，5月企业和政府债券发行规模明显增加，同比多增近9000亿元，部分企业还在提前还款，对信贷增长也有下拉影响。特别是近期发行的特别国债具备收益率高于存款、流动性较强、风险相对较低等特点，受到机构、个人投资者追捧。通过购买理财等渠道，居民和企业存款大量流向债市。万得统计显示，1月份至5月份，债券型基金资产规模增加了4921亿元，而去年同期仅为732亿元。

今年以来，广义货币和人民币贷款投放总体放缓，中国人民银行已通过多种渠道发声表示，当前我国货币总量已经足够多，货币信贷高速增长难以持续。未来政策调控方向会更加注重盘活存量资金，提高资金使用效率。应当看到，盘活存量会对经济注入新动能，但不体现为贷款增量，客观上货币增速会有所放缓，但并不说明央行主观上想收紧信贷。

实际上，GDP、消费、投资等经济指标是流量概念，而广义货币供应量、社会融资规模存量、人民币贷款余额等常用金融指标是存量概念，是过去全部累计流量扣除到

期量的总和，是净增量加总的概念。也就是说，金融存量是考虑了金融资源到期续投后的结果，前期的流量资源是滚动使用的，依然在多次反复发挥对实体经济的支持效果，而经济流量指标统计的是一次性活动，不存在滚动使用的情况，两者存在明显区别。若要求金融存量同比多增，实际上是用某一时期的净增量再与其他时期净增量作比较，是在多增基础上的多增。业内人士表示，央行淡化金融存量同比多增的比较是有必要的，这种比较方式既不容易理解，对金融资源支持成效的衡量也不够准确。

当前，我国货币信贷正从外延式扩张转向内涵式发展，经济结构调整、转型升级带来信贷需求“换挡”。传统高度依赖信贷资金的重工业等行业信贷需求趋于饱和，轻资产服务业占比持续提升，占用信贷较少。加总来看，贷款增速自然会有一个换挡减速的过程，未来经济社会高质量发展不会依赖信贷规模的高速扩张。

拉长时间维度看，金融规模指标与我国经济发展的相关性也在逐渐减弱。我国长期高度关注货币供应量和信贷等总量金融指标，潜在假定是其与经济增长高度相关。实际上，随着金融深化和经济结构转型，这种相关性正在减弱。历史上，主要发达经济体都曾关注过类似的总量指标，但随着金融脱媒加剧，又逐步淡化并放弃盯住这些指标。

本版编辑 于泳 武亚东 美编 高妍

中国农业银行清远分行 助力农户创业 支持产业发展

玉竹种植与加工是广东省清远连州市星子镇和大路边镇的重要产业之一，2个镇种植面积已超过2万亩，年产值约2.5亿元。中国农业银行清远连州支行金融助理李照阳积极帮助种植户解决购买玉竹苗及肥料的问题，近年来，在2个镇发放农户贷款20余户，金额超400万元。

农业银行清远分行大力支持清远“五百亿农业产业”，为当地麻竹笋加工业发展浇灌金融活水。驻镇金融助理在参加大路边镇工作队到黄太村调研麻竹笋种植与加工业情况时，了解到村里老陈等人不但种植了上千亩麻竹笋，还在建设麻竹笋加工厂，需要大量资金投入，资金周转存在困难。农业银行金融助理迅速深入了解加工厂建设与投入情况，协助企业办理贷款120万元，资金在2024年一季度开始陆续投入，现工厂已正式投产，老陈连连感谢农业银行带来的“及时雨”。

乡村振兴离不开金融支持，农业银行金融助理李照阳表示，“产业振兴是乡村振兴的基础，借助农业银行和工作队的力量，我将帮助更多的农户和企业主解决发展资金，积极推动数字乡村建设，让金融在服务乡村振兴上发挥更大作用。”农业银行清远分行助力农户创业，全力打造服务乡村振兴的领军银行。截至2024年5月底，清远分行涉农贷款达224.4亿元，比年初增加10.5亿元，为全市发展县域经济、特色产业提供有力的金融支持。农业银行清远分行将持续助力推进乡村振兴，做好金融“五篇大文章”，为“百千万工程”赋能。

(数据来源:中国农业银行清远分行)

·广告

释放 陶然论金

董碧娟