

陶然论金

□ 郭子源

强

# “零首付”购房得不偿失

“零首付”购房套路又开始露头。国家金融监督管理总局山东监管局日前发布的《关于“零首付”购房的风险提示》称，“零首付”购房不可行、不可信，需警惕相关违法违规行为；“零首付”购房看似轻松划算，实则增加购房者经济负担，暗藏诸多风险。

稍有金融常识的人肯定知道，银行发放个人住房贷款，首付不可能为“零”，所谓“零首付”，一定是从其他渠道把首付款给“套”了出来。从哪里套取呢？购房者要高度警惕以下三类陷阱。一是第三方垫资，通常由房地产开发企业或中介机构提前垫付首付款。二是高贷，卖房者、中介机构联合购房者，故意做高购房合同价格，以此增加银行的放贷金额，把高贷

出来的那部分资金用作首付款。三是挪用资金，不法中介怂恿购房者向银行申请经营贷、消费贷，甚至为购房者“包装”虚假经营主体身份，将银行发放的其他用途资金当作购房首付款。

既然“零首付”的钱是从其他渠道“套”出来的，这笔资金就不可能没有成本，从实际情况看，这项成本还十分高昂。在第三方垫资的套路下，购房者需要向垫资方分期偿还资金，并支付相应的利息费用、手续费等，息费水平远高于银行贷款。在高贷的套路下，由于购房合同的价格被人为抬高，购房者势必也要承担更多的税费，还要额外向中介机构支付名目繁多的服务费。

除了多付钱，购房者还将面临诸多风

险，甚至涉嫌骗取贷款犯罪，可谓得不偿失。在挪用资金的套路下，由于购房者将经营贷、消费贷挪作他用，一旦此行为被银行发现，银行将按照合同约定，要求借款人整改、提前归还贷款或者下调贷款风险分类。如果购房者无法提前归还贷款，自身的征信记录将被影响，可谓赔了夫人又折兵。

住房和城乡建设部、中国人民银行、原中国银监会2017年曾联合印发通知，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房，严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资、首付分期和变相首付垫资行为。此外，需特别注意的是，在申请经营贷的过程中，不法中介往往为购房者伪造交易背景、账户流水等，这些操

作属于违法违规行为。

由此可见，“零首付”购房并非什么灵丹妙药，而是新瓶装旧酒、拆了东墙补西墙，其本质是从非银行渠道借钱买房，往往不仅没有解决购房者的资金流动性问题，反而抬高了购房者的资金成本，加剧了流动性紧张。2024年以来，我国个人住房信贷政策持续优化，新发放房贷利率稳步下行，购房门槛也进一步降低，全国层面首套房最低首付比例已不低于20%调整为不低于15%，二套房最低首付比例已不低于30%调整为不低于25%。购房者如有贷款需求，一定要通过正规金融渠道，根据自身的实际情况，选择可承担、可持续的贷款金额，切忌听信不法中介的花言巧语，最终得不偿失。

## 回顾与展望②

□ 本报记者 王宝会

# 金融活水浇灌乡村振兴沃土

金融是服务“三农”的重要力量。2024年，多部门合力出台金融举措，集中力量全面赋能乡村振兴。中央农村工作会议提出，要积极发展乡村富民产业，提高农业综合效益，壮大县域经济，拓宽农民增收渠道，持续巩固拓展脱贫攻坚成果，坚决守住不发生规模性返贫致贫底线。这为做好金融服务“三农”工作，助力乡村振兴和经济发展指明方向。但是，金融在服务涉农领域中还面临金融产品与需求不匹配、授信难等痛点，只有及时打通这些信贷堵点，才能推动金融活水持续润泽“三农”沃土。

### 加大涉农信贷供给

2024年以来，银行业顺应县域经济发展实际，持续加大涉农信贷供给，延伸普惠金融覆盖面，引导更多金融资源护航“三农”发展。

多部门不断完善金融支持政策，引导金融机构为小微企业、涉农经营主体及重点帮扶群体提供金融服务。国家金融监督管理总局发布《关于做好2024年普惠信贷工作的通知》，明确提出保持普惠信贷支持力度，分领域提出小微企业、涉农主体等贷款增长目标，推动普惠型小微企业贷款和涉农贷款的快速增长。此外，中国人民银行、国家金融监督管理总局等部门发布《关于开展学习运用“千万工程”经验加强金融支持乡村全面振兴专项行动的通知》，紧扣乡村全面振兴的重点领域和薄弱环节，以五大专项行动推动金融精准落子乡村振兴。

在一系列金融服务乡村振兴政策的指引下，涉农信贷供给取得显著成效。数据显示，2024年三季度末，本外币涉农贷款余额51.13万亿元，同比增长10.8%，增速比各项贷款高3.2个百分点，前三季度增加4.42万亿元。2024年三季度末，农村贷款余额36.61万亿元，同比增长10.6%，前三季度增加3.05万亿元。农户贷款余额18.06万亿元，同比增长8.4%，前三季度增加1.21万亿元。农业贷款余额6.42万亿元，同比增长10.9%，前三季度增加6304亿元。

“涉农贷款增长，农村贷款、农户贷款以及农业贷款等关键领域均实现了较快增长。这反映出金融支持正延伸到农村的各个层面，包括基础设施建设、农业生产以及农户的个人经营等领域。”中国银行研究院研究员叶银丹表示。

2024年以来，涉农信贷持续下沉，更好地支持农村基础金融服务补短板、补短板。浙江、江苏、湖北等省推动普惠信贷服务下沉，从贷款额度、利率等方面赋能家庭农场、精品民宿等领域，为乡村振兴注入金融势能。

比如，国家金融监督管理总局浙江监管局细化金融支持乡村全面振兴行动，通过深入推进农户家庭资产负债表模式、强化对技能人才和技能型企业信贷支持等举措，提升金融机构服务乡村振兴的积极性。在金融监管部门的指引下，包括浙江天台农商银行等在内的中小银行面向青年农创客群体，探索无需抵押的技能共富贷，并根据借款人技能等级给予差异化利率优惠，不断为乡镇创业者提供综合金融服务。

招联首席研究员董希森表示，金融机构要优化资源配置，精准发力、靠前发力，切实加大对“三农”领域的金融支持，接续推进乡村振兴。乡村全面振兴的关键目标是促进农民收入增长和生活环境改善，而产业兴旺作为农村经济内生性增长和居民收入持续提高的前提，在乡村振兴中发挥着重要作用。因此，金融要持续强化对“三农”新业态、新产业的服务，更好地支持乡村全面振兴。



### 金融向脱贫地区倾斜

2024年，巩固拓展脱贫攻坚成果是金融发力的重点领域。金融加快向脱贫地区倾斜，国家乡村振兴重点帮扶县金融供给力度不断加大，脱贫人口小额信贷稳健发展，为守住不发生规模性返贫底线发挥了重要作用。数据显示，截至2024年二季度末，脱贫地区各项贷款余额13.2万亿元，同比增加1.4万亿元，增长11.9%；国家乡村振兴重点帮扶县各项贷款余额2.02万亿元，同比增加2000余亿元，增长11.1%，高于全国各项贷款增速3个百分点；脱贫人口小额信贷余额1919.6亿元，支持脱贫户和防止返贫监测对象442.8万户。

2024年以来，各地金融监管部门扎实推进脱贫人口信贷投放工作，推动银行机构努力做到“应贷尽贷”，促进脱贫地区巩固优势，创造新的经济增长点。银行机构在依法合规的前提下加大信贷支持力度，努力改善脱贫地区基础设施条件和农村人居环境。

比如，国家金融监督管理总局青海监管局指导银行落实“分片包干”机制，开展服务需求摸排，推动惠民惠农金融政策落实到村到户。截至2024年6月末，该省脱贫人口小额信贷余额20.86亿元。

中国社会科学院金融研究所银行研究室主任李广子表示，作为一种有效的资源配置方式，金融可以在促进农村经济发展中发挥重要作用。与城镇地区相比，农村地区尤其是脱贫地区金融供给仍不够充分，金融产品相对单一。未来可以通过引导金融资源向脱贫地区倾斜，巩固拓展脱贫攻坚成果。

中国邮政储蓄银行研究员姜飞鹏表示，考虑到区域经济发展的不平衡等因素，县域和农村地区的金融需求存在较大的差异化特点，金融机构要运用金融科技手段，精准向脱贫地区提供信贷供给与服务。

### 完善差异化金融服务

目前，农村金融市场中包含不同类型的供给主体。以银行为例，包括国有大型商业银行、农村中小银行等。经过多年的发展，我国已经形成了多元化、差异化的金融服务体系，这为做好乡村振兴金融服务奠定了较好的基础。

2024年以来，银行机构结合自身优势特点，实施差异化发展战略，在满足乡村振兴等领域金融需求的同时，有效提升市场竞争力。从国有大型银行信贷服务看，2024年，国有大行积极贯彻落实党的二十届三中全会精神，把握经济持续回升向好的有利条件，精准高效做好“三农”和实体经济金融服务。银行信贷发展总体呈现积极态势，重点领域的金融服务得到有效提升。

在农村金融市场中，中小银行则发挥着主力军的作用。2024年以来，中小银行坚守服务“三农”、中小企业的市场定位，

持续创新支农惠农模式，推动了乡村经济较快发展。在广西崇左市，当地银行机构与税务部门深化银税互动，创新金融产品与服务，助力涉农企业以信用换贷款。“我们在银税互动平台提交企业经营数据和融资需求后，扶绥农商银行结合企业生产规模审批500万元惠农贷，这笔资金将用于研发助农产品和升级企业生产线。”广西怡仁坚果农业科技有限公司负责人关兆丰表示。

随着国家大力支持乡村振兴，还有不少中小银行通过开发苗木贷等金融产品，破解了种植户前期投资大、回报周期长的难题，带动更多农户增收致富。“中小银行要利用自身决策链条短、机制灵活、贴近客户等优势，全面挖掘企业融资需求，获得企业经营情况，以此提升信贷服务的精准度。”李广子表示，涉农金融服务要根据农业生产和农村经济的特殊性，为农户提供适应农业生产周期的贷款产品，通过灵

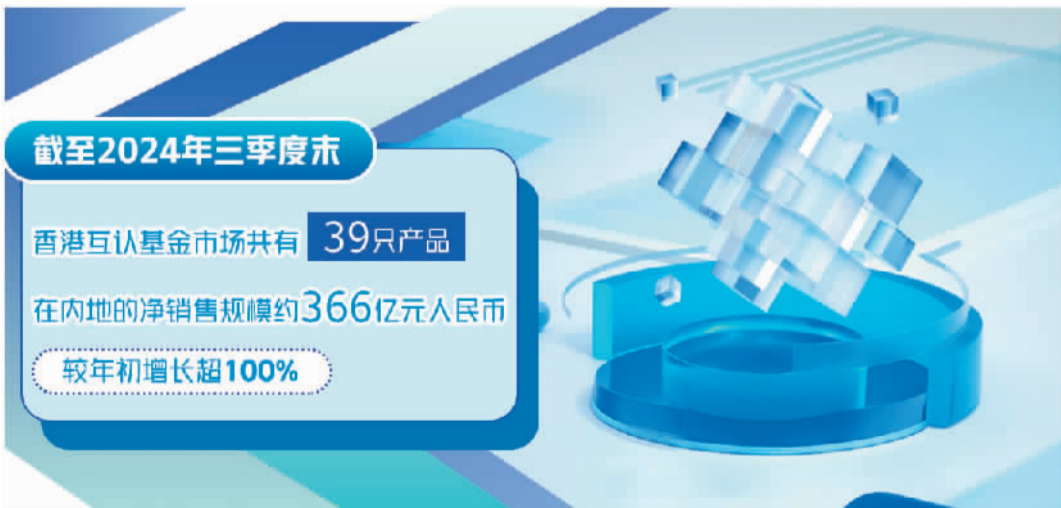
活的还款周期，提高金融服务的

有效性。叶银丹表示，金融服务乡村振兴，银行机构应根据市场需求进行差异化定位。各类银行机构应根据自身特点和服务对象的差异进行市场细分，并开展差异化竞争。农村信用社、村镇银行等中小银行应多措并举了解农民和小微企业的具体需求，灵活匹配贷款产品和服务，降低金融服务门槛。

专家建议，国有大型商业银行应当充分利用自身在资金、技术等方面的优势，定位于信用等级相对较高的优质客户，要避免过度下沉到其他农村中小银行造成较大的挤压。同时，国有大型银行也可以利用自身在研发方面的优势，除融资产品以外，还可以在财富管理等其他方面加强产品开发，更好地满足农村居民日益增长的综合化金融需求。

# 跨境投资迎来更多选择

本报记者 马春雨



近日，为深化内地与香港资本市场务实合作，更好满足两地投资者跨境理财需求，促进资本市场高水平制度型开放，巩固提升香港国际金融中心城市地位，中国证监会进一步优化内地与香港基金互认安排，修订发布《香港互认基金管理规定》（以下简称《管理规定》），自2025年1月1日起实施。《香港互认基金管理规定》同时废止。

此次《管理规定》主要修订内容包括：一是将香港互认基金客地销售比例限制由50%放宽至80%。二是适当放松香港互认基金投资管理职能的转授权限制，允许香港互认基金投资管理职能转授予集团内海外关联机构。三是为未来更多常规类型产品纳入香港互认基金范围预留空间。

市场人士普遍认为，《管理规定》的发布标

志着内地与香港基金互认进入了新的发展阶段，推动内地和香港两地资产管理市场的深入联动，进一步提高资本市场双向开放的广度深度，为两地资本市场协同发展注入新的活力。

摩根资产管理中国认为，本次放宽香港互认基金客地销售比例限制，将有助于进一步提升香港互认基金规模、扩展香港互认基金业务发展空间，更好地满足内地投资者财富管理需求。适当放松香港互认基金投资管理职能的转授权限制，则有望进一步增加可纳入香港互认基金候选名单的基金数量，或涵盖更多地区和资产类别，为境内投资者提供更广泛的投资策略和产品选择，满足投资者日益多样化的投资需求。此外，为未来更多常规类型产品纳入香港互认基金范围预留空间，则能更好满足两地投资者跨境理财需求。

近期，财政部发布《关于加强行政事业性国有资产管理提质增效的通知》（以下简称《通知》），从落实资产管理职责、夯实基础管理工作、规范资产管理行为、推动资产盘活利用等方面，部署加强行政事业性国有资产管理。

此前，国务院于2023年度行政事业性国有资产管理情况的专项报告显示，截至2023年末，全国行政事业性国有资产总额64.2万亿元、负债总额12.8万亿元、净资产51.4万亿元。其中，行政单位资产23.3万亿元，事业单位资产40.9万亿元。

《通知》强调，落实资产管理职责，强化管理制度执行。各级财政部门、各主管部门和各单位应当按照《行政事业性国有资产管理条例》规定，落实“国家统一所有、政府分级监管、各部门及其所属单位直接支配”的资产管理体制，进一步提升资产管理效益。

“加强行政事业性国有资产管理对于统筹财政资源具有重要意义。”中国社科院财经战略研究院财政研究室主任何代欣表示，行政事业性国有资产管理与传统的国有资产管理有所不同，需要部门之间紧密配合，需要健全和完善制度，明确管理要求，各级财政部门、各主管部门和各单位应按照职责分工，做好落实执行。

在提高资产使用效益方面，《通知》提到各单位要优化在用资产管理，最大限度发挥在用资产使用价值，切实做到物尽其用。要及时掌握资产闲置、低效运转等使用情况，建立待盘活资产台账并动态更新，结合资产实际情况制定盘活方案。对闲置资产，在本单位、本部门内部加强调剂利用的基础上，积极推进跨部门、跨地区、跨级次资产调剂；对低效运转资产，在确保资产安全使用的前提下，大力推动资产共享共用，可以对提供合理补偿。各级财政部门、各主管部门要加大统筹协调力度，打通资产盘活通道，规范资产盘活管理，持续推动资产盘活工作取得实效。严禁借盘活资产名义，对无需处置的资产进行处置或者虚假交易，以变相虚增财政收入。

此外，《通知》要求夯实基础管理工作，确保家底清晰准确。各主管部门、各单位要严格做好各类资产登记和核算，所有资本性支出应当形成资产并予以全程登记，准确完整登记资产信息卡，按照国家统一的会计制度等要求，及时准确进行会计核算，避免已取得或已处置资产不做账务处理、已交付使用的在建工程未按照规定转入相关资产、无形资产未按照规定入账等问题。要落实资产定期盘点制度，每年至少盘点一次，确保账实、账卡、账账相符。

“行政事业性国有资产涉及面广、类型多样、情况复杂，要摸清资产的总量、结构、分布等情况，强化财政资源和预算统筹。”中国财政科学研究院研究员白景明表示，具体监管要跟踪问效，摸清家底要跟踪问效，对资产的具体使用也要跟踪问效，杜绝资产的违规使用，避免资产的重复购置，贯彻执行好资产管理制度，进一步提升资产管理水平。

本版编辑 祝惠春 彭江美 编 王子莹