

凡真财经 记录平凡生活中的真实财经故事

# 八项重磅新政 剑指房地产

5月17日,国新办举行国务院政策例行吹风会。住房和城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局等部门介绍了切实做好保交房工作配套政策有关情况。此次吹风会上发布的八项新政和政策要点梳理如下:

## 1. 设立3000亿元保障性住房再贷款

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。

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。

## 2. 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%。

## 3. 取消全国层面个人住房贷款利率政策下限

首套房和二套房房贷利率均不再设置政策下限,实现房贷利率市场化。

上述首付比例、房贷利率政策调整后,各地可因地制宜,自主决定辖区内首套房和二套房最低首付比例和房贷利率下限,也可不再设置利率下限。

## 4. 下调各期限品种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%。

## 5. 建立健全城市房地产融资协调机制

金融监管总局等部门将发布《关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用 满足房地产项目合理融资需求的通知》,建立健全城市

房地产融资协调机制,继续坚持因城施策,以城市为主体、以项目为中心,全力支持续建项目融资和竣工交付,切实做好保交房工作,保障购房人合法权益。

## 6. 建立与房地产发展新模式相适应的金融产品和服务体系

金融监管总局要求金融机构针对新变化、新特征,在产品开发、审批流程、风险管理、客户关系管理等方面升级改造,提供更加契合新模式的金融产品和金融服务体系,提高房地产融资和金融服务的针对性、有效性。

## 7. 出台城市商品房项目保交房攻坚战工作方案

住建部会同金融监管总局等部门将出台城市商品房住房项目保交房攻坚战工作方案。一是城市政府要全面排查本市在建已售商品房住房项目,锁定难交付的项目,

建立项目台账。二是城市政府要按照市场化、法治化原则,指导项目开发企业制定“一项目一策”处置方案。三是对需要进行司法处置的项目,地方人民法院将及时受理相关案件;对攻坚战项目审慎采取财产保全措施,支持项目建设交付。四是有力有序推进现房销售,严格项目预售资金监管。

## 8. 妥善处置闲置土地、盘活存量土地

自然资源部准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施,支持地方政府从实际出发,酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地。

一是允许企业按照程序合理调整规划条件和设计要求。

二是发挥土地二级市场作用,支持预告登记转让和“带押过户”。

三是支持地方按照“以需定购”原则,以合理价格收回闲置土地,用于保障性住房建设。

# 房贷新政“三连发” 楼市热度有望回升

5月17日,中国人民银行连发三份房地产市场重磅文件,调整住房公积金贷款利率、商业性个人住房贷款利率政策、个人住房贷款最低首付比例政策等房贷政策。

权威人士表示,央行政策有利于扭转市场预期,促进释放购房需求。记者从中介机构了解到,在不少地方政府陆续放松或取消限购措施后,楼市热度有所回升,部分潜在购房者也在等待出台更大力度的房地产支持政策,存在“再等等”的心态。央行一揽子政策出台后,将在一定程度上满足购房者的政策预期,有望形成房地产市场的“政策底”。

## 新增公积金贷款利率于5月18日下调

在公积金贷款利率方面,人民银行决定,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。

据了解,上一次个人住房公积金贷款利率调整是在2022年10月,下调

0.15个百分点。此次力度远超上一次调整,为0.25个百分点。

自5月18日起,新增住房公积金贷款将适用新的贷款利率政策,存量住房公积金贷款的利率将在明年1月1日调整。

## 将带动绝大多数城市取消房贷利率下限

人民银行还发布了关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知,明确取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限。

数据显示,截至今年4月末,全国343个城市中已有67个城市取消了首套房贷款利率下限。金融机构反映,这些城市的房贷利率下降后,利率会有所下行,市场经充分竞争后形成新的较为稳定的均衡水平,对当地新发放房贷有带动作用。

“从政策效果上看,在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的通知落地后,

大多数城市的住房贷款利率料下行0.3-0.4个百分点。”有市场人士表示。

据计算,按照100万贷款、30年限、等额本息还款方式计算,总利息支出可减少7万余元。

市场普遍认为,此次政策调整体现了央行推动利率市场化的清晰思路,也表明央行持续推进金融机构市场化定价能力的决心。

市场人士分析,从推动房贷利率市场化的角度看,当前也不失为一较好的时间窗口,经济恢复向好的态势不断增强,各方面对房地产市场供求关系发生重大变化与更深认识,进一步优化政策也是顺势而为。人民银行选择在此时点优化住房信贷政策,也有支持信贷平稳增长方面的考虑。

此外,业内专家表示,未来房贷仍是银行最优质的资产,预计政策实施将带动银行房贷新发放量增加,一定程度上可以弥补利率下降减少的利息收入。近期多个部门还加强了银行资金“空转套利”和“手工补息”高息揽储的

规范整治,银行资金成本也会相应下降,有利于稳定银行净息差。

## 个人住房贷款最低首付款比例为历史最低

中国人民银行、国家金融监督管理总局也在当日联合发布关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知。

当前个人住房贷款最低首付款比例为历史最低。不少业内人士坦言,此次优化房地产政策,下调最低首付比例,将更好满足刚性和改善性住房需求。

“去年以来,房地产金融政策已经进行多次调整优化,房地产融资协调机制等落实实施,房地产企业合理融资需求逐步得到满足。此次住房信贷政策大幅度调整,更从需求侧上对房地产市场健康平稳发展形成支撑。预计未来一段时间,我国房地产市场有望企稳回升。”招联金融首席研究员董希淼说。

# 20年楼市迎来政策最强一周

本周堪称楼市政策有史以来最强的一周,从政府收储到降首付,每天大招不断。

5月17日,全国切实做好保交房工作视频会议召开,对口最高负责人表示:打好商品房烂尾风险处置攻坚战,扎实推进保交房、消化存量商品房重点工作。几乎同一时间,央行宣布调整楼市信贷政策,力度颇大,且从宣布之日起的第二天,也就是5月18日开始执行,速度够快。

目前房贷利率已经在历史性低位,在此基础上,进一步取消贷款下限,利率工具用到了极致。未来不排除随着环境变化利率进一步走低。

首付方面,过去几年从30%、到20%、再到15%,已是有史以来最宽松的首付水平。不断打破历史纪录,说明国家对房地产的现状有强烈的紧迫感。

5月17日上午,国家统计局公布最新的房地产数据,哀声一片。2024年4月份,房地产市场继续调整,70个大中城市各线城市商品住宅销售价格同、环比降幅均有所扩大。二手房是当前楼市的风向标,二手房相当惨淡。

在降首付等大招出台之前,本周房

地产领域讨论最多的话题是政府收储。市场大小作文流传,在政府收储刺激下,沪港两地房地产板块持续大涨。房地产板块之所以如此强势,除了降首付等消息,最近疯传的政府收储是助推地产板块上涨的最大原因。

据新加坡联合早报5月15日的报道,中国政府正考虑,让地方政府利用银行贷款,购买几百万套的未售住房,以缓解房屋过剩的问题。

5月16日晚,财新报道,住建部、金融监管总局、国有大行等机构正在探讨收购存量住房。

5月17日,靴子落地,央行正式宣布: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。

新华社5月17日电,保障性住房贷款利率为1.75%,资金成本非常低,且通过银行发给地方国有企业,不得用于地方政府融资平台,专款专用。本次央行以再贷款的方式介入收储,开历史之先河,远超预期。

此前市场认为,如果参照租金回报率1.5%,以及PSL利率2.25%的水平发钱收储,政府需要以市场价格的5折左右,购买开发商的房子,才能覆盖成本。现在再贷款利率是1.75%,收购房子的折扣可以明显提高,对于市场和开发商是不小的利好。

当然,最终政府会以什么样的价格收购,不同的地方会有不同的选择,经济差一点的也许收购价格低一些,政府还能借此盈利,经济条件允许的,可能保本即可,尽可能让利给开发商和租赁人员。

保障性住房再贷款的期限是1年,可以展期4次,和PSL几乎一样,但利率低了不止一点。这可能意味着,PSL会被保障性住房再贷款置换,对于持顺利率曲线有一定帮助。

此前天风地产测算,假设此次收购300万-500万套新房库存,假设每套建面70-90平米,假设商品住宅销售单价1万元/平,假设收购价格是市场价格的4-6折,则本轮收储资金预期规模为0.84万亿-2.7万亿元区间。

目前以3000亿的资金投放,拉动5000亿的贷款,规模远远低于整个房地产所需的资金量。央行没有一次性把资

金打满,符合摸着石头过河的精神,看看效果再说是否加码。

实际上,在央行发文之前,不少地方政府已经实行了一段时间的收储。郑州以旧换新政策,就借助城投公司购买居民二手房,从而刺激居民购买新房。5月14日,杭州临安公布新收储模式,打算直接从开发商那里买新房,买来的房子用于出租,做公租房使用。杭州临安收储和本次保障性住房再贷款规定的操作方式基本一致,可以看成未来各城市的样板工程。

上述政策会在短期内各地去库存效果立竿见影,实质意义如何尚不确定。参照日本的情况,空置率高的地方基本会长期空置,即便在东京也是如此。这说明,很多库存是无效库存,很多供给是无效供给,降低这部分供给未必对市场有实质意义。

对于开发商来说,甲方从一般客户变成政府,通过再贷款收上来的钱可能直接划入监管账户,进入银行体系,资产和负债一笔勾销,开发商和市场渐行渐远,多数开发商可能也失去了存在的价值。也许这就是中国楼市的未来,像新加坡一样,不需要太多纯粹的商业开发商。

A股点评

## 房地产利好 拉动指数上涨

截至5月17日15时,上证指数报3154.03点,当日上涨1.01%,当周跌幅为0.02%;深成指报9709.42点,当日上涨1.1%,当周跌幅为0.22%;创业板指数报1864.94点,当日上涨1.12%,当周跌幅为0.7%。

当周前四个交易日,大盘缓慢盘跌,成交量萎缩,周五市场给了投资者一针“强心剂”,午后指数在房地产板块的带领下大幅拉升,最终报收中阳线。

5月17日,全国切实做好保交房工作视频会议在京召开,就支持国企收购已建成未出售商品房、盘活存量土地、保交楼等方面作出部署。当天,央行、金融监管总局接连发布三条政策,宣布降低贷款首付比、取消房贷利率下限、下调个人住房公积金贷款利率。分析认为,系列政策将持续产生积极影响,有助于提振购房者信心、改善房企资金状况,活跃房地产市场交易。

当前,外资正在积极配置人民币资产。国家外汇局最新数据显示,4月境外投资者净买入境内债券1247亿元,净买入境内股票451亿元。同时,人民币也传出好消息:香港金管局表示,扩大数字人民币在香港的跨境支付试点范围。此外,外资也在唱多中国资产。摩根士丹利、瑞银、巴克莱银行纷纷上调京东的目标价。还有数据显示,今年一季度,不少外资机构大举买入中概股或相关ETF,显示出对中国资产前景的信心。在二级市场上,北向资金继续大幅买入A股,5月17日大幅净流入139.56亿元。年初以来,北向资金净流入金额已达到878亿元,这一数据是2023年全年的两倍,同时也接近2022年的900亿元。

兴业证券认为,策略上坚持多头,保持耐心。关注地产链修复的同时,逢低布局前期调整充分的AI算力、低空等反弹预期方向。

长江证券义乌营业部的看法是,国家目前托举房地产,是形势需要。现在房地产板块进入加速上涨期,结构非常强势,但大资金先前就已吸筹布局,如今盈利不少,不排除房地产板块继续上涨,诱发资金抛售,引起震荡的可能。现阶段板块轮动,市场资金分两派,大盘反弹,主要是金融、地产、建筑、低空经济这些板块有持续拉升的动能。而大盘回调,则金属、出海、医药等防守板块发力。若地产板块继续强势,按目前情形,指数维持震荡,因为市场的量能还没有明显放出,要上攻,须放量。 特约记者 杨庆文

期货点评

## 贵金属有色板块 重回强势

当周期货市场走势维持分化。美国4月CPI回落,降息预期进一步升温,美元、美债收益率明显下跌。板块看,贵金属、有色板块重回强势,黑色建材及农产品相对分化。能源化工下游品种略强于上游。具体看,欧线、白银、沪锡等涨幅领先,碳酸锂、工业硅、焦炭、白糖等跌幅居前。金融期货方面,股指震荡走低,小盘指数相对偏弱,国债期货震荡为主,短债强于长债。

4月国内CPI、PPI同比小幅回升,CPI从上月0.1%升至0.3%,PPI从上月-2.8%升至-2.5%。年内物价偏低压力最大的时期或已过去。预计后续CPI仍将保持温和回升,小步上行的态势,CPI回升至1%以上或在8月份之后。

4月份,社会消费品零售总额同比增长2.3%,较上月3.1%小幅回落。其中,除汽车以外的消费品零售额增长3.2%。1-4月,全国房地产开发投资同比下降9.8%,降幅较上月仍有扩大。4月规模以上工业增加值同比增长6.7%,增速较上月提升2.2个百分点。数据反映出工业增速保持稳定,地产仍有拖累。不过随着国内地产政策的不断推出优化,一旦地产投资止跌企稳,经济基本面将进一步稳固。

当周央行进行了1250亿元1年期MLF操作,利率与此前一致为2.50%。本月有1250亿元MLF到期,因此完全对冲到期量。年内降准降息或仍存一定落地空间,降准时点或后移,四季度存在落地可能。结合内外因素,降息的实施条件也正逐步积累。未来货币政策驱动依然有一定托底。

海外方面,美国4月CPI同比增长3.4%,符合市场预期,前值为3.5%;环比增长0.3%,预期和前期均为0.4%。4月核心CPI同比降至3.6%,为2021年4月以来最低;核心CPI环比增速从3月份的0.4%下降至0.3%,为6个月来首次下降。数据发布后,市场预期美联储从9月份开始降息得到加强。但零售数据不及预期可能成为隐患,美国4月零售销售环比意外持平,此前市场预期为增长0.4%。结合之前的劳动力市场放缓证据,未来欧美经济回落与降息预期将再度成为市场博弈的核心,资产价格仍将波折前行。

中大期货义乌营业部认为,多单方面,值得关注的是贵金属,美国4月份通胀回落,重燃市场对于9月降息的预期。中期来看,央行购金成为金价坚挺的主导因素,贵金属多头趋势中期未变。关注近期进一步上行机会。

空单方面,值得关注的是工业硅,西北、西南地区产量增加,整体供应量再次回升。需求方面,有机硅亏损加剧,企业产量略增。多晶硅价格持续走弱,亏损仍在加剧,近期大厂有检修计划,大幅累库状态持续。整体下游需求未见好转,当前高库存去化困难,且西南复产预期仍在,预计工业硅价格将继续承压。

大越期货义乌营业部对螺纹钢的看法是,产量略有增加,总体继续保持同期低位水平,需求环比改善,增幅超出预期。总体表现消费水平仍处同期低位,库存水平不高且去化速度继续加快,政策面地产、基建均释放一定利好。 特约记者 杨庆文

本版未署名文章由凡真工作室主笔

本版观点仅供参考不构成投资建议

## 义乌市城市环境空气质量日报

(2024)第139期 义乌市生态环境监测站 5月18日

站点名称	空气污染指数AQI	空气质量级别	空气质量状况	首要污染物
江东	100	II	良	臭氧
北苑	122	III	轻度污染	臭氧
第五中学	117	III	轻度污染	臭氧
儿童公园	124	III	轻度污染	臭氧

简要说明:当日我市城区空气质量状况为轻度污染,空气污染指数AQI为116,首要污染物为臭氧。空气质量可以接受,但某些污染物可能对极少数异常敏感人群健康有较弱影响。

最终以彩票中心现场发布的为准

中国体育彩票浙江省20选5第24129期开奖公告

开奖日期:2024年5月18日  
本期销售金额:160084元  
本期开奖号码:05 09 12 18 19  
本期出球顺序:18 19 05 12 09

本期中奖情况

奖级	本地中奖注数(注)	单注奖金(元)
一等奖	7	4793
二等奖	377	50
三等奖	5208	5

0.00元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2024年7月17日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。

中国体育彩票排列5第24129期开奖公告

开奖日期:2024年5月18日  
本期全国销售金额:21127184元  
本期开奖号码:2 7 6 7 3

本期中奖情况

奖级	中奖注数(注)	单注奖金(元)	派奖奖金合计(元)
一等奖	137	100000	13700000
二等奖	137	7	1370000

7883111.70元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2024年7月17日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。

中国体育彩票排列3(浙江省)第24129期开奖公告

开奖日期:2024年5月18日  
本期全国销售金额:46401086元  
本期(区、市)销售金额:3710802元  
本期开奖号码:2 7 3

本期中奖情况

投注方式	全国中奖注数(注)	本地中奖注数(注)	单注奖金(元)
直选3	16609	1331	1040
组选3	0	0	346
组选6	46090	3401	173

50924891.40元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2024年7月17日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。

中国体育彩票超级大乐透第24056期开奖公告

开奖日期:2024年5月18日  
本期全国销售金额:3360142元  
本期开奖号码:18 17 35 27 16 08 12  
本期开奖号码:18 17 18 27 05

本期中奖情况

奖级	中奖注数(注)	单注奖金(元)	派奖奖金合计(元)
一等奖	6	672546	4035276
二等奖	3	7782672	23348016
三等奖	50	109224	5461200
四等奖	185	10000	1850000
五等奖	46	5000	230000
六等奖	1334	3000	4002000
七等奖	598	1500	897000
八等奖	19799	300	5939700
九等奖	8241	150	1236150
十等奖	41213	200	8242600
十一等奖	17285	100	1728500
十二等奖	26248	100	2624800
十三等奖	13520	50	676000
十四等奖	1019292	15	15289380
十五等奖	42729	7.5	320467.5
十六等奖	9252899	5	46264495
十七等奖	3852927	2.5	9632317.5
十八等奖	7	20216880	141518160

843012893.08元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2024年7月17日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。

