

# 央行：调降首付比和二套房贷利率下限

“坚决防范汇率超调风险，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定”“调降首付比和二套房贷利率下限，推动降低存量首套房贷利率落地见效”……针对近期市场热议的话题，人民银行再次发声定调。据9月27日中国人民银行官网披露，近日中国人民银行货币政策委员会召开了2023年第三季度例会（以下简称“会议”），在分析人士看来，本次会议向市场传递了积极稳增长、稳汇率、促楼市复苏信息，有助于提振市场对经济复苏信心。

## 人民币汇率

- 人民币弹性显著增强，政策工具箱仍然充裕
- 健全人民币汇率纠偏的力量机制，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定

## 房贷政策

- 因城施策精准实施差别化住房信贷政策，促进房地产金融市场健康发展
- 四季度楼市复苏进度有望加快，同时房贷调整应避免“一刀切”“一头热”

## 货币政策

- 平衡好稳增长、防风险、调结构，兼顾内外均衡
- 有望出台结构性支持工具，年内仍有降息必要性

## 有望出台结构性支持工具

会议指出，当前外部环境更趋复杂严峻，国际经济贸易投资放缓，通胀仍处高位，发达国家利率将持续保持高位。国内经济持续恢复、回升向好、动力增强，但也仍面临需求不足等挑战。

要加大宏观政策调控力度，精准有力实施稳健的货币政策，搞好逆周期和跨周期调节，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，着力扩大内需、提振信心，加快经济良性循环，为实体经济提供更有力的支持。

“此次会议表明人民银行对经济复苏前景继续乐观预期，但也指出目前处于经济复苏的关键阶段，需要宏观政策再接再厉，促进经济加快恢复平衡。”光大银行金融市场部宏观研究员周茂华评价道。目前国内经济面临复杂内外环境下，宏观政策需要平衡好稳增长、防风险、调结构，兼顾内外均衡。

在会议中，人民银行也提到，要加大已出台货币政策实施力度，保持流动性合理充裕，保持信贷合理增长、节奏平稳，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，促进物价低位回升，保持物价在合理水平。

同时落实好调增的再贷款再贴现额度，实施好存续结构性货币政策工具，继续加大对普惠金融、绿色发展、科技创新、基础设施建设等国民经济重点领域和薄弱环节的支持力度，综合施策支持区域协调发展。深化金融供给侧结构性改革，引导大银行服务重心下沉，推动中小银行聚焦主责主业，支持银行补充资本，共同维护金融市场

的稳定发展。

仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟指出，货币政策必须与财政、产业、就业等政策一道，注重协调有力、协同共进、强化预期，推动供需两端持续恢复，形成扩大内需、提振信心、防范风险的政策合力。

浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员盘和林则称，当前经济问题核心不是流动性不足，而是消费投资信心不足导致信贷需求不足。人民银行提出“保持货币供应量和社

会融资规模增速同名义经济增速基本匹配”，也提供了一种预测政策走向的观察方式。

展望后续货币政策，周茂华预计，人民银行将继续实施稳健货币政策与积极财政政策组合。一方面，加大已出台的政策实施力度，推动政策加快落地见效；另一方面，充分发挥总量和结构工具的优势，在保持货币和信贷总量适度、平稳增长的同时，引导金融资源流向实体薄弱环节和重点新兴领域。他说道，“年初以来，国内实施两次降准、两次降息，政策明显靠前发力，加之本次会议提及了结构性工具，预计后续有望出台结构性支持工具”。

庞溟进一步表示，稳增长政策和逆周期措施将持续加码、质效提升、落实落细。由于目前加权平均贷款利率已到达较低水平，且市场供求关系改善带来的物价水平回暖，使实际利率有所下行，他认为，年内仍有降息的必要性。

## 保持人民币汇率的基本稳定

人民币汇率方面，人民银行也提出，深化汇率市场化改革，引导企业和金融机构坚持“风险中性”理念，综合施策、校正背离、稳定预期，坚决对单边、顺周期行为予以纠偏，坚决防范汇率超调风险，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

连日来，人民币汇率小幅震荡，一度跌破7.3关口，曾引得市场担忧。截至9月27日收盘，在岸人民币对美元报7.3088，较上一交易日下调69基点。不过周茂华表示，尽管近期美元受美债供给压力及欧洲经济下滑等影响有所走强，对人民币构成一定扰动，但从内外环境趋势看，继续看好年内人民币走势。

周茂华补充到，近期数据显示，国内经

济复苏动能有所增强，外贸韧性足，跨境资金流动性双向有序，国际收支基本平衡，人民币汇率有坚实基本面支撑。同时，近几个月人民币波动剧烈，对内外利空因素有较为充分定价，并且人民币经历多次内外严峻形势考验，市场加快成熟，人民币弹性显著增强。

庞溟也认为，近期人民币对美元汇率的阶段性承压，主要是在美元指数走强、中美利差预期扩大等背景下的被动贬值。但有关部门已经采取了引入逆周期因子、上调跨境融资宏观审慎调节参数、发行离岸央票及国债、下调外汇存款准备金率等政策措施，加强对市场预期进行的有效管理和合理引导，未来政策工具箱里留存的工具选

项依然较为充足。

庞溟提醒到，正如人民银行所述，在人民币汇率双向波动的弹性和幅度加大的情况下，市场主体应树立汇率“风险中性”理念，避免偏离风险中性的“炒汇”行为，坚持稳健经营，加强风险防范意识和能力，做好风险评估，合理审慎交易，适度套保汇率敞口和控制货币错配，合理安排资产负债币种结构。

展望未来，庞溟预计，我国将继续推进多层次汇率市场和外贸市场体系建设，提高和拓展外汇市场的深度和广度，建立和健全人民币汇率纠偏的力量和机制，发挥汇率调整宏观经济和汇率收支的稳定器的作用。

北京商报记者 刘四红 董晗莹

### 相关链接 |

## 存量房贷利率调整进行时：“二套转首套”开闸

存量首套住房贷款利率调整大幕正式拉开，相较首套房贷利率由银行批量调降，部分借款人更加关心“二套转首套”如何操作。9月27日，北京商报记者注意到，为便于借款人进行申请，有多家银行发布了“二套转首套”利率调整申请指引或操作攻略，“二套转首套”证明材料清单通常包括婚姻状况证明、房产查询证明、个人征信等内容，由于地区不同，各地银行要求提交的材料也有所不同。多家银行表示，经认定符合条件的借款人，将于10月25日对审核通过的业务进行批量利率调整。



### 发布操作指引

存量房贷利率下调正在进行时，相比存量首套房贷利率的批量调降，一些借款人更加关注购房时按二套发放的房贷、现在已符合首套房标准的房贷利率该如何申请调整。

9月27日，北京商报记者注意到，已有多家银行发布了“二套转首套”利率调整申请指引。以工商银行为例，据北京商报记者不完全统计，该行发布了广东地区、大连地区、山西地区、周口地区、内蒙古地区、无锡地区等多地“二套转首套”利率调整提交材料操作指引。

“二套转首套”证明材料清单通常包括婚姻状况证明、房产查询证明等，由于地区不同，各地分行提交的材料也有所不同。针对离异的借款人，工商银行大连分行要求提供离婚证、单身证明、离婚协议；在房产查询证明中，该分行要求，应提供全部家庭成员在大连全域地区七日内房产查询证明（家庭成员含本人及配偶，未成年子女名下有房产的也须提供房产查询证明）。

多家银行表示，对于“二套转首套”房贷利率调整，需要借款人主动向银行发起申请，经认定符合条件的，将于10月25日对审核通过的业务进行批量利率调整。

### 已有借款人申请成功

将“二套转首套”纳入调整范围，使得享受到政策“红利”的借款人群体不断扩大，根据规定，“二套转首套”借款人可以在线上提交材料申请，也可以去银行线下网点办理。

在浙江的李久杰（化名）也成功通过线上提交了“二套转首套”申请。“从提交申请到通过只用了一天时间，已能查询到降低后的存量房贷利率为4.3%，下个月开始生效执行。”李久杰表示。

原先被认定为“二套房”、如今为“首套房”的借款人成为本轮存量房贷利率下调的受益者。在申请流程方面，对于“二套转首套”，各家银行也专门设置了指引通道。建设银行在手机银行App、“建行智慧个贷”小程序等渠道上线“二套转首套申请复核功能”，借款人可点击“存量房贷利率调整”-“申请复核”，选择复核类型“首套、非首套认定结果”。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄表示，对于借款人来说，存量房贷利率调降实质性地降低了还贷压力，减轻了居民的资金负担，是一大利好，可以使居民腾出更多的资金用于其他消费，提高资金流动性，也可以给居民提供更多的机会去选择购入其他房产等。

### 一揽子利好政策“在路上”

据测算，此次存量首套房贷利率调整将惠及约4000万户、上亿居民。从幅度看，此次存量首套房贷利率调整，平均降幅约为80基点。以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例，假设房贷利率降至4.3%，可节约借款人还款支出每年超过5000元。

9月27日，据中国人民银行官网，中国人民银行货币政策委员会2023年第三季度例会于9月25日在北京召开。会议指出，落实新发放首套房贷利率政策动态调整机制，调降首付比和二套房贷利率下限，推动降低存量首套房贷利率落地见效。

在陈霄看来，调降首付比和二套房贷利率下限将成为接下来政策松绑的一个重点方向，在此前“认房不认贷”等政策已经落地，首套房资格的认定上作出了松绑，短期刺激了一拨需求入市，但是市场的持续恢复仍需要更多的政策加持，下调首付比和二套房贷利率就是重要的一环。预计该项政策落地后，结合“认房不认贷”形成组合拳降低改善群体的入市门槛，市场有望迎来更加明显的回升，尤其是对于一线和重二线城市。

北京商报记者 宋亦桐

## 房贷调整应避免“一刀切”“一头热”

关于业内高度关注的房地产金融，此次会议也有重点提及。

会议提出，要因城施策精准实施差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，落实新发放首套房贷利率政策动态调整机制，调降首付比和二套房贷利率下限，推动降低存量首套房贷利率落地见效。

“通过此类政策的调整，将有助于系统全面为购房市场等创造宽松的条件，有助于进一步促进房地产金融市场的健康发展。”易居研究院研究总监严跃进说道。

此外，会议提及要加大对“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造和保障性住房建设等金融支持力度。严跃进认为，这一点体现了房地产金融的两条线走向：一条是传统的购房等领域，一条是新兴领域，即类似城中村改造等核心发力点。对于城中村改造等方面的金融支持势必会强化，其客观上有助于进一步促进相关企业融资工作的开展，也利好此类业务的更好发展。

从“认房不认贷”到存量房贷利率下调，如今人民银行再次发声，种种利好政策给予了市场充足的信心。周茂华预测，叠加“金九银十”助推，预计四季度楼市复苏的进度有望加快。

庞溟也称，预计后期将实施更为有力的

差别化房贷利率政策和存量房贷调整政策，也可以在降低居民购房成本和利息负担的同时缓解银行净息差压力。不过，庞溟也指出，必须看到，单纯使用下调房贷利率等货币政策方式，并不能完全、有效、根本地解决房地产市场周期性、结构性、趋势性问题的叠加。各地应按照自身实际情况，有步骤、有秩序、有弹性、有差别地调整当地房地产政策，优化限购、限售、限贷、限价、交易税费、住宅类别认定等措施，有效贯彻因城施策、一城一策、一区一策、分类指导，用足用好政策工具箱，落实好房地产市场长效机制，以实现房地产市场的企稳复苏。

“而要做到依法有序调整存量个人住房贷款利率，就要在市场化、法制化的前提下，规范贷款利率定价秩序。”庞溟提出，对商业银行来说，应根据相关部门的具体指引、操作细则和自身经营状况，针对借款人的存量房贷利率、房贷本金规模、资产质量、信用记录、风险等级、还款能力以及房屋的首置与否、自住与否、套型面积等不同情况进行准确评估，以明确利率调整的标准、条件和范围，并实行区别化确定定价、差异化抵押策略、动态化调整风险控制，避免“一刀切”“一阵风”“一头热”，在贷前调查和贷后跟踪环节做好相关配套工作。