

# 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。



## 有望出台结构性支持工具

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。

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支持。

“此次会议表明人民银行对经济复苏前景继续偏乐观预期，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情况下，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。

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

## 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

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。

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支持。

此次会议表明人民银行对经济复苏前景继续偏乐观预期，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情况下，宏观政策需要平衡好稳增长、防风险、调结构，兼顾内外均衡。

“此次会议表明人民银行对经济复苏前景继续偏乐观预期，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情况下，宏观政策需要平衡好稳增长、防风险、调结构，兼顾内外均衡。

“此次会议表明人民银行