

中共中央政治局召开会议

分析研究当前经济形势和经济工作

中共中央总书记习近平主持会议

新华社北京9月26日电 中共中央政治局9月26日召开会议,分析研究当前经济形势,部署下一步经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。

会议认为,今年以来,以习近平同志为核心的党中央团结带领全国各族人民攻坚克难、沉着应对,加大宏观调控力度,着力深化改革开放、扩大国内需求、优化经济结构,经济运行总体平稳、稳中有进,新质生产力稳步发展,民生保障扎实有力,防范化解重点领域风险取得积极进展,高质量发展扎实推进,社会大局保持稳定。

会议指出,我国经济的基本面及市场广阔、经济韧性强、潜力大等有利条件并未改变。同时,当前经济运行出现一些新的情况和问题。要全面客观冷静看待当前经济形势,正视困难、坚定信心,切实增强做好经济工作的责

任感和紧迫感。要抓住重点、主动作为,有效落实存量政策,加力推出增量政策,进一步提高政策措施的针对性、有效性,努力完成全年经济社会发展目标任务。

会议强调,要加大财政货币政策逆周期调节力度,保证必要的财政支出,切实做好基层“三保”工作。要发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债,更好发挥政府投资带动作用。要降低存款准备金率,实施有力度的降息。要促进房地产市场止跌回稳,对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量,加大“白名单”项目贷款投放力度,支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切,调整住房限购政策,降低存量房贷利率,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地产发展新模式。要努力提振资本市场,大力

引导中长期资金入市,打通社保、保险、理财等资金入市堵点。要支持上市公司并购重组,稳步推进公募基金改革,研究出台保护中小投资者的政策措施。

会议指出,要帮助企业渡过难关,进一步规范涉企执法、监管行为。要出台民营经济促进法,为非公有制经济发展营造良好环境。要把促消费和惠民生结合起来,促进中低收入群体增收,提升消费结构。要培育新型消费业态。要支持和规范社会力量发展养老、托育产业,抓紧完善生育支持政策体系。要加大引资稳资力度,抓紧推进和实施制造业领域外资准入等改革措施,进一步优化市场化、法治化、国际化一流营商环境。

会议强调,要守住兜牢民生底线,重点做好应届高校毕业生、农民工、脱

贫人口、零就业家庭等重点人群就业工作,加强对大龄、残疾、较长时间失业等就业困难群体的帮扶。要加强低收入人口救助帮扶。要抓好食品和水电气热等重要物资的保供稳价。要切实抓好粮食和农业生产,关心农民增收,抓好秋冬生产,确保国家粮食安全。

会议要求,各地区各部门要认真贯彻落实党中央决策部署,干字当头、众志成城,充分激发全社会推动高质量发展的积极性主动性创造性,推动经济持续回升向好。广大党员、干部要勇于担当、敢于创新,在攻坚克难中中长本领、出业绩。要树好选人用人风向标,认真落实“三个区分开来”,为担当者担当、为干事者撑腰。要支持经济大省挑大梁,更好发挥带动和支柱作用。

会议还研究了其他事项。

房地产金融新政来了,政策组合拳影响几何?

新一轮支持房地产的金融举措日前出炉:引导银行降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比例至15%、优化保障性住房再贷款政策、支持收购房企存量土地……此时挥出房地产金融政策组合拳有何考量?新政策又将带来哪些影响?

24日,在国新办新闻发布会上,中国人民银行行长潘功胜一下宣布了五项房地产金融政策。这令不少市场人士大呼:超预期!

完善房地产金融政策,要从供需两端入手。在激发有效需求方面,中国人民银行再次宣布降低存量房贷利率,并统一了首套、二套房贷最低首付比例。

去年8月,中国人民银行也曾推动商业银行调降新一轮存量房贷利率,调整后存量首套房贷利率平均下降0.73个百分点。不过,上次调降后,不少存量房贷利率仍在4%左右。

随着新发放贷款利率不断下行,新老房贷利差不断拉大,尤其是原来加点幅度较高的城市,如北京、上海、深圳、广州等,新老房贷利差更大。

对于此轮批量调整,潘功胜表示,拟引导银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近,预计平均下降0.5个百分点左右。

得知存量房贷利率将再次调整,家住北京望京的孙先生颇为关注。上一轮存量房贷调整时,受制于北京首套房贷利率政策下限要求,他的贷款利率调降至4.75%。

“现在北京的新发放首套房贷利率下限是3.4%,这距离我的房贷利率不止1个百分点。即便只下降0.5个百分点,我每月也能少还1600元左右。”孙先生算了一笔账。

中原地产首席分析师张大伟表示,如果以商贷100万元、30年等额本息计算,房贷利率下降0.5个百分点,借款人月供减少大约280元,30年可减少利息支出超10万元。



截至6月末,我国个人住房贷款余额37.79万亿元。潘功胜明确表示,存量房贷利率下降将惠及5000万户家庭、1.5亿人口,平均每年减少家庭利息支出总数1500亿元左右。

招联首席研究员董希淼表示,下调存量房贷利率,有利于进一步降低借款人房贷利息支出,减少提前还贷行为,还能压缩违规置换存量房贷的空间,维护房地产市场平稳健康发展。

除了减轻房贷借款人利息压力,此次金融管理部门还统一了首套和二套房贷的最低首付比例。二套房首付比例也降至15%,创下近年新低。

家住重庆两江新区的市民袁先生最近看中一套位于中央公园片区的改善型住房。“家中二胎即将出生,原先的房子不够住,想再购置一套四室户型。”袁先生告诉记者,如果后续二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%,首付可以



至少节省23.5万元。

“从房贷利率、首付款比例两个方面调整住房金融政策,有助于降低居民住房消费门槛、减轻利息负担,促进扩大消费和投资。”上海金融与发展实验室主任曾刚表示,各地还可以因城施策,确定辖区内最低首付比例下限。另外,15%只是最低的首付比例,能否按最低首付比例执行,商业银行还得根据客户风险情况进行评估。

在从需求端支持居民购房的同时,金融管理部门还推出不少利好供给端的政策举措。

潘功胜介绍,房企存量融资展期、经营性物业贷款等阶段性政策,原本将在今年底到期,此次中国人民银行和金融监管总局决定将这两项政策延期到2026年底。

业内专家介绍,延长部分房地产金融政策期限,有助于进一步盘活房企存

量资产,改善房企现金流。

盘活存量住房是化解房地产风险的关键。此次中国人民银行还进一步优化了保障性住房再贷款政策,引起市场普遍关注。

今年5月,中国人民银行宣布设立3000亿元保障性住房再贷款,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。

“为进一步增强对银行和收购主体的市场化激励,我们将保障性住房再贷款政策中人民银行资金支持的比例,由原来的60%提高到100%,加快推动商品房的去库存进程。”潘功胜说。

董希淼认为,中国人民银行资金支持的比例提高到100%,有助于提高商业银行和地方国企积极性,加快推动商品房的去库存进程。此举还有助于进一步增加保障房供给,推动建立房地产业转型发展新模式。

此外,在支持收购房企存量土地方面,中国人民银行提出,在将部分地方政府专项债券用于土地储备的基础上,研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地。

潘功胜介绍,此举有助于盘活存量用地,缓解房企资金压力,“在必要的时候,也可以由人民银行提供再贷款支持”。

随着中国房地产市场供求关系发生重大变化,金融举措也不断适应形势调整优化,一方面持续加大支持刚性和改善性住房需求力度,另一方面防范房地产风险外溢。

“此轮房地产金融政策再加码,没有改变一贯的政策取向,新旧政策衔接稳步有序。”中国民生银行首席经济学家温彬表示,金融政策支持力度加大,全面助力稳存量和促增量,传递出稳定房地产市场的明确信号。

据新华社电