最低首付款比例下调 房贷利率政策下限取消 公积金贷款利率下调

房地产金融政策打出组合拳，影响几何

大众视点

□ 本报记者 王新蕾 徐佳 胡羽

首套房首付比例降至15%，全国取消房贷利率下限，公积金贷款利率下调0.25个百分点……5月17日，房地产市场连迎重磅政策，政策力度之大超出市场预期，引起广泛关注。

房贷首付比例下限降至历史低位

在央行连续发布的三项房地产金融政策中，房贷首付比例调降幅度较大，超出市场预期。其中，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。

以济南为例，根据济南市房地产业协会数据，一季度新建商品房销售均价为14377.3元/平方米，如果是100平方米的首套房，不含税的总价为143.77万元，首付比例降低至15%，也就是最低首付可至21.6万元。这比此前执行的20%首付，能减少首付款7.2万元。

这将如何影响市场？“首先会刺激购房需求，吸引更多人进入购房市场，尤其是对价格比较敏感的刚需购房群体，会产生这样的效果。”山东大学经济学院教授李铁岗说。

“其次是促进市场的活跃度和提振市场。”他提到，政策调整向市场传递出了积极的信号，有助于稳定购房者和投资者对于房地产市场的信心和预期，推动市场的平稳发展。但是，也要注意到潜在问题，包括引起房价波动、增加银行风险等。

全国层面取消房贷利率下限

5月17日，中国人民银行宣布，取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

4月1日起，我省青岛、烟台和济宁三市已阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。当时调整是由于当地新建商品住宅销售价格同比和环比连续3个月下降，已达到新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整条件。

“按照原来规定，连续三个月新房价格环比和同比同时下降，才能进行利率下限的调整，现在不需要连续三个月下降也可以进行调整，包括公积金贷款利率的下调，这都是以金融手段去让利、去增加市场活力。”济南市房地产业协会执行副会长李刚表示。

记者从人民银行山东省分行获悉，3月份，全省新发放个人住房贷款加权平均利率为3.75%，同比下降0.39个百分点。人民银行山东省分行货币信贷管理部门副处长耿欣表示，“我们将持续落实好房贷利率市场化改革要求，支持配合具备条件的市取消首套房贷利率下限，督促金融机构调降房贷利率水平，将政策红利惠及更多居民，助力房地产市场平稳健康发展。”

数据显示，截至4月末，全国343个城市中，已有67个取消了首套房贷利率下限。有银行业内人士指出，这些城市的房贷利率下限取消后，利率会有一定下行，但市场经充分竞争后又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。

A股房地产板块全线飘红

政策端强劲发力给市场注入了“强心剂”，市场反应积极。17日午后，A股房地产相关板块领涨，截至15时收盘，中泰齐富通数据显示，房地产开发板块（上涨7.10%）、房地产服务板块（上涨9.51%）、住房租赁等板块（上涨8.44%）普遍大涨；房地产开发板块流入资金11.6亿元，成为资金流向最多的行业。

受利好政策影响，房地产开发板块中，万科A、绿地控股、荣安地产、金地集团等20余股盘中涨停。房地产服务板块中，特发服务、我爱我家、南都物业等涨幅居前。

其中，板块龙头万科A出现了放量涨停的情况，成交额达78.17亿元，经过此前连续3年的震荡下跌后，这一次放量大涨，释放出不一样的信号。

近期房地产利好政策持续出台，也向市场释放了积极消息。4月中下旬以来，房地产板块已经出现了一波行情，多只金融、地产ETF涨幅超过20%。港股的地产股反弹幅度可观，4月22日至5月15日，世茂集团涨超200%，中国奥园、华南城、时代中国控股、佳兆业集团等涨幅超过100%，都表现出投资者对房地产行业更加积极的态度。

济南房地产市场总体比较稳定

5月17日，国家统计局发布1-4月份全国房地产市场基本情况，从1-4月平均新房价格指数来看，对比去年同期，上涨的仅有上海（4.2%）、成都（3.0%）、杭州（1.0%）、天津（1.0%）、长沙（1.0%）、北京（0.6%）和济南（0.2%），总共7座城市。

“对于市场来说，规模稳定很重要。”李刚提到，4月份，济南新房日均成交105套，二手房日均成交220套，可以看出，济南的刚性和首次改善的需求还是不错的。刚公布的价格指数显示，1-4月份，济南的新房二手房价格指数在全国降幅最低，这说明济南的房地产市场比较稳定，包括新房、二手房的体量都还不错。

他提到，这一轮，一些城市在取消限购和政策调整之后，二手房出现了一个大幅调整，市场会呈现逐步回稳的态势。从市场规模和价格走势来看，在这一轮调整中，济南市场基本还是比较稳定的，调整也比较到位。

5月17日，济南市发布通知，自18日起，对个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点，其中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2.775%和3.325%。

“这次政策调降力度和范围比较大，深刻地反映了现在房地产市场处在一个比较特殊的阶段。”山东管理学院数字经济与区域高质量发展研究中心主任朱庄瑞认为，政策会对房地产市场起到一定的刺激作用，有助于释放潜在的购房需求。

数读新一轮房地产金融政策

关于首付款

●对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为**不低于15%**，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为**不低于25%**

关于房贷利率

●取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限

关于公积金贷款利率

●自**5月18日**起，下调个人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%**

大众图示 □资料：新华社 制图：唐亚迪

中国人民银行拟设立3000亿元保障性住房再贷款

新华社北京5月17日电（记者 吴雨）中国人民银行副行长陶玲17日介绍，中国人民银行拟设立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，预计带动银行贷款5000亿元。

陶玲在当日举行的国务院政策例行吹风会上介绍，保障性住房再贷款规模是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。中国人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款，银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款。

据介绍，所收购的商品房严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房，对不同所有制房地产企业一视同仁。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则，严格把握所收购商品房的户型和面积标准。

城市政府可根据当地保障性住房需求、商品房库存水平等因素，自主决定是否参与。由城市政府选定地方国有企业作为收购主体。该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间，收购后迅速配售或租赁。

陶玲介绍，该政策有利于推动存量商品房去库存，加快保障性住房供给，助力推进保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。近期，中国人民银行将出台正式文件，并统筹考虑政策衔接，把租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，在全国范围全面推广。

住房城乡建设部：打好商品住房项目保交房攻坚战

新华社北京5月17日电（记者 王优玲）住房城乡建设部副部长董建国17日在国务院政策例行吹风会上就保交房工作重点作了介绍。他表示，要打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险。按照市场化、法治化原则，分类处置在建已售未交付的商品住房项目，推动项目建设交付，切实保障购房人合法权益。

他表示，要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。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，满足在建项目合理融资需求。

董建国说，推动消化存量商品住房。城市政府坚持“以需定购”，可以组织地方国有企业以合理价格收购一部分存量商品住房用作保障性住房。

他说，要妥善处置盘活存量土地。目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地，通过政府收回收购、市场流通转让、企业继续开发等方式妥善处置盘活，推动房地产企业缓解困难和压降债务，促进土地资源高效利用。

国务院新闻办公室于17日举行国务院政策例行吹风会，住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局介绍了切实做好保交房工作配套政策的有关情况。

超长期特别国债如何发行有何影响

据新华社北京5月17日电（记者 申铖）备受关注的超长期特别国债发行提上日程。17日，2024年超长期特别国债（一期）启动招标，期限为30年，招标总额为400亿元。

政府工作报告提出，从今年开始拟连续几年发行超长期特别国债，专项用于国家重大战略实施和重点领域安全能力建设，今年先发行1万亿元。

根据财政部发布的通知，今年拟发行的超长期特别国债期限分别为20年、30年和50年，发行期数分别为7期、12期、3期，总共22期，付息方式均为按半年付息。

“其中，20年期国债为今年首次发行，有利于构筑更加完善的国债收益率曲线，发挥定价基准功能，完善利率传导机制，提升债券市场服务实体经济质效。”中国工商银行总行金融市场部总经理王海璐说。

发行时间方面，将从5月中旬持续至11月中旬。其中，30年超长期特别国债最先在5月17日发行，20年超长期特别国债最先在5月24日发行，50年超长期特别国债最先在6月14日发行。

在利率水平上，超长期特别国债的利率通过国债承销团成员招投标确定，随行就市。17日最新出炉的招标结果显示，2024年超长期特别国债（一期）的票面利率为2.57%。

“市场认购热情高涨。”粤开证券首席经济学家罗志恒表示，投资者对超长期特别国债有着相对积极的认购意愿。

今年的超长期特别国债均为记账式国债，将采用市场化方式，全部面向记账式国债承销团成员公开招标发行。

需要提示的是，老百姓日常购买较多的主要是储蓄式国债，这类国债具有较为稳定的收益特性，比较适合寻求稳定、长期回报的个人投资者。而超长期特别国债属于记账式国债，这类国债可以上市交易，流通性较高，交易价格会根据市场情况波动。

业内人士介绍，从机制上来讲，超长期特别国债与一般记账式国债相同，个人投资者不能通过发行系统直接参与招标购买，但理论上可以在交易所市场或商业银行柜台市场开通账户，购买和交易超长期特别国债。

关于资金使用方向，国家发展改革委副主任刘苏社此前介绍，将重点聚焦加快实现高水平科技自立自强、推进城乡融合发展、促进区域协调发展、提升粮食和能源资源安全保障能力、推动人口高质量发展、全面推进美丽中国建设等方面的重点任务。

工业和信息化部明确强化5G-A、6G关键技术突破

据新华社杭州5月17日电（记者 张辛欣 顾小立）工业和信息化部明确强化5G-A、6G等关键技术突破，强化人工智能、量子通信等前沿技术攻关，强化创新体系和创新生态构建，使信息通信领域原创性、颠覆性技术创新成果竞相涌现。

17日，在浙江宁波举行的2024世界电信和信息社会日大会上，工业和信息化部副部长张云明作出上述表述。

张云明说，当前，我国工业发展处在由大向强的重要关口期，信息通信技术成为全方位、全链条改造工业生产，提升全要素生产率，有效破解工业难题的重要选择，要充分发挥信息通信业“加速器”“放大器”“倍增器”作用，更好支撑和服务新型工业化。

据悉，工业和信息化部将加快推动信息通信业核心技术突破，全力提升产业链供应链韧性和安全水平，面向新型工业化，深化“5G+工业互联网”融合应用，助力企业“质改数转网联”，面向社会生活，在教育、医疗、养老等领域深化数字技术集成创新和融合应用。

全国公共机构节能降碳取得阶段性成效

新华社北京5月17日电（记者 范思翔）记者17日从国家机关事务管理局获悉，据统计，2023年全国公共机构能源消费总量1.65亿吨标准煤、用水总量107.57亿立方米，人均综合能耗317.16千克标准煤、单位建筑面积能耗17.90千克标准煤、人均用水量20.73立方米，与2020年相比分别下降了3.76%、3.15%、3.72%，较好完成“十四五”公共机构能源资源消耗总量和强度控制阶段性目标。

近年来，各级机关事务管理部门认真落实全面节约战略和“碳达峰十大行动”，扎实推进公共机构绿色低碳转型；同时，各级公共机构综合采用宣传教育、制度标准、监督考核等方式，扎实做好用能设施设备改造、节约用水、绿色出行、反食品浪费、垃圾分类和废弃物循环利用等工作，持续推动绿色低碳转型再上新台阶。

下一步，国管局将结合培育发展新质生产力、大规模设备更新和消费品以旧换新行动，进一步加强绿色低碳技术和市场化机制的运用，更好发挥公共机构在全社会绿色低碳发展中的示范引领作用。

联合国上调今年世界经济增长预期

新华社联合国5月16日电（记者 尚绪谦）联合国经济和社会事务部16日发布《2024年世界经济形势与展望》年中更新报告，对世界经济增长前景持谨慎乐观态度，将2024年世界经济增长预期从年初预测的2.4%上调至2.7%。

报告预计，2024年发达经济体将增长1.6%，高于年初预测的1.3%；发展中经济体将增长4.1%，略高于年初预测的4.0%；最不发达经济体将增长4.8%，低于年初预测的5.0%。2025年世界经济将增长2.8%，高于此前预测的2.7%。

报告认为，利率长期居高不下、债务困境、地缘政治紧张以及气候危机加剧，都将对世界经济增长构成挑战。最不发达国家和小岛屿发展中国家面临的形势尤其严峻。未来几年，世界经济平均增速将低于2010年至2019年3.2%的平均水平。

第33届阿盟峰会呼吁实现“两国方案”

据新华社麦纳麦5月16日电（记者 王海洲）第33届阿拉伯国家联盟首脑理事会会议（阿盟峰会）16日下午在巴林首都麦纳麦闭幕。会后发表了《巴林宣言》，呼吁国际社会承担起推动中东和平进程的责任，在“两国方案”基础上实现地区公正、全面的和平。

在会后发表的《巴林宣言》中，与会各国表示支持巴勒斯坦总统阿巴斯提出的召开国际和平会议的倡议，呼吁采取“不可逆转的步骤”实施“两国方案”。宣言还呼吁在被占巴勒斯坦领土上部署联合国维和部队，直至“两国方案”得以实施。

宣言敦促以色列立即停止对加沙地带的侵略，从加沙地带完全撤军，解除对加沙地带的围困并开放所有过境点，以确保人道主义援助进入加沙地带。宣言还强烈谴责以色列对加沙地带和约旦河西岸及东耶路撒冷地区的巴勒斯坦人实施的强行驱逐行为，以及以色列军队对拉法口岸巴勒斯坦一侧的控制。

中俄关系迈上新台阶

□ 中国现代国际关系研究院 叶天乐

初夏五月，俄罗斯总统普京亲率高级别代表团来华访问，与习近平主席亲切会晤。两国元首共同签署《中华人民共和国和俄罗斯联邦在两国建交75周年之际关于深化新时代全面战略协作伙伴关系的联合声明》，这一重要战略文件标志着中俄战略协作关系再上新台阶。

中俄关系有着不可复制的独特性。纵观整个世界，像中俄这样面积广阔、人口众多且历史悠久的国家互为陆上最大邻国的情况十分稀有。作为彼此重要的“邻居”，中俄在长期接触、交往中超越了冷战时期的军事政治同盟模式，不结盟、不对抗、不针对第三方。中俄关系不仅成为了双边关系的典范，也为欧亚地区和平稳定发挥了重要作用。在国际交往中，两国元首多年来高度互信、频繁会面、坦诚交流的例子同样不多见。十余年间，普京总统与习近平主席已在各种场合会面40余次，其战略意义已不言自明。

四分之三个世纪以来，中俄走过了一条漫长且时而曲折的道路，当前中俄战略互信不断增强，战略协作水平不断提升，双边关系正经历几百年来最好的时期。中俄间和平因而互利、互利因而平等、平等因而互信、互信因而务实。中俄关系始终处在稳定、高效的轨道之上，在强大内生动力的推动下，必将行稳致远，通达未来。

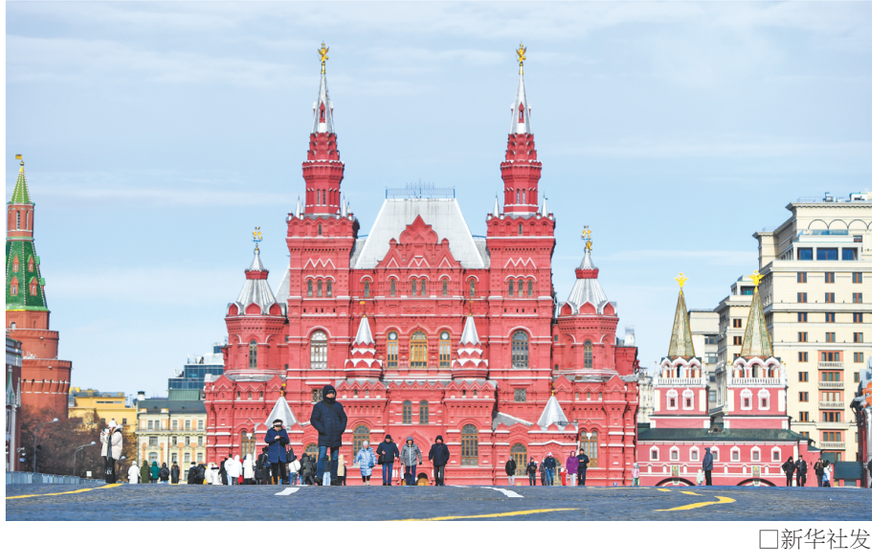
与中俄关系平等、互利且不针对第三方形成鲜明对比的，是国际上仍有阵营化、以意识形态划线的趋势。部分国家肆意构筑技术壁垒、随意挥舞制裁“大棒”、故意挑动地区争端，正腐蚀与动摇着国际社会和平与发展的根基。在当前国际环境下，中俄关系经受住了时局与世局的考验，稳步前进的同时激发出更多的活力。正如普京总统所说，即使面临严峻的国际形势，两国关系仍在持续加强。中俄关系始终独立于意识形态与政治局势之外，从本国的根本利益出发，共同为构建公平的多极世界作出应有贡献。

中俄关系有着坚实基础。两国关系的发展不仅有政治互信的基础，更有经贸合作的坚强支撑。在世界经济普遍下行的背景下，中俄经贸合作势头强劲，两国贸易额从2019年的1100多亿美元增至2023年的2400多亿美元，在过去五年内翻了一番，中国连续14年稳居俄罗斯最大贸易伙伴国地位。伴随着“高质量发展”“新质生产力”等提出与落地，中俄关系也将在新理念的引领下步入快车道。此次中俄领导人共同发布的联合声明指出，双方将着重在高科技、太空与和平利用核能、人工智能、可再生能源与其他创新领域开展更密切协作，同时着力发展交通运输、金融基础设施、投资与生产便利化等。

地方合作在中俄双边关系中发挥着重要作用，“长江—伏尔加河”地方合作机制、中俄博览会、中俄地方合作论坛等是中俄地方合作的重要平台。近年来，两国众多省州建立友好合作关系，在经贸、人文等领域展现强劲发展势头。在普京新任期内，中俄地方将推动合作进一步务实提质。

中俄友好的生命力在于政治互信与经贸互利，更在于民心相通、文化交流。近年来，俄罗斯社会对中国文化与艺术的兴趣持续提升，越来越多的俄罗斯民众来华旅游、留学、工作，中国电影、音乐等流行文化等也逐渐受到俄罗斯人民的欢迎。

中俄战略协作，还将为地区安全与世界和平作出更大贡献。除此次会晤外，今年中俄两国领导人还将在金砖、上合等多边场合会面。俄方认可中方提出的构建人类命运共同体理念和一系列全球倡议，中方也认同俄“大欧亚伙伴关系”、欧亚联盟等倡议与机制。作为世界多极化格局中的重要“两极”，中俄将为促进国际公平正义，推动建立更加平等和多极化的世界贡献力量。



□新华社发

2023年3月17日拍摄的俄罗斯首都莫斯科红场。

环球论坛