

降低居民购房门槛 央行房贷政策“三连发”

■本报记者 刘琪

5月17日，中国人民银行(以下简称“央行”)连发三则重要通知，宣布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，下调个人住房公积金贷款利率、调整个人住房贷款最低首付比例。仲量联行大中华区首席经济学家庞彦在接受《证券日报》记者采访时表示，这套政策“组合拳”，有利于降低居民首付负担和成本、增强购房能力和意愿，从需求端出发给楼市企稳复苏创造更为适宜的货币信贷环境。这也有助于提升居民的消费能力和意愿，支持恢复和扩大消费，有效保障和改善民生，积极扩大国内需求，发挥消费拉动经济增长的基础性作用。

“从政策内容上看，本轮‘三连发’在近三年来的房地产支持政策中力度最大，而且显著超出市场预期，释放了支持房地产行业平稳健康发展的强烈信号。”东方财富首席宏观分析师王青表示。

全国层面不设政策利率下限

5月17日，央行发布《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。

同时，该通知提出，各省级分行按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政策调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平(如有)。银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限(如有)，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。

根据此前的政策规定，对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。央行近期发布的《2024年第一季度中国货币政策执行报告》中的数据表示，截至3月末，全国343个城市(地级及以上)中，75个下调了首套房贷款利率下限，64个取消了下限。

央行副行长陶玲在5月17日国务院政策例行吹风会上表示，此次决定，不再设置全国层面首套房

和二套房贷款利率政策下限。对于一线城市和部分热点城市，城市政府仍可因城施策，自主决定当地房贷利率政策下限。如未来房地产市场供求关系发生重大变化，央行将及时恢复执行政策下限或指导城市政府恢复政策下限，调节供需。取消房贷利率政策下限后，商业银行可根据客户风险状况，自主决定利率水平，实现房贷利率市场化。

中指研究院市场研究总监陈文静对《证券日报》记者表示，本次央行取消全国层面房贷利率下限，政策利好扩展至二套房，预计将有更多城市下调房贷利率，一线和核心二线城市房贷利率下调空间也有望打开。

下调公积金贷款利率

同日，央行还发布了《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》。央行决定，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，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%。

易居研究院研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示，此次政策对于后续各地公积金贷款的申请、购房成本的降低以及支持住房消费提振具有积极作用。尤其是叠加房贷首付政策，对于后续购房者积极入市会产生实质性影响。后续“低首付+低商贷利率+低公积金利率”的购房模式会形成，全力助力今年房地产市场销售市场的活跃，也有助于全面提振房地产市场的复苏。

首付比例降至历史低位

《关于调整个人住房贷款最低首付比例政策的通知》由央行及国家金融监督管理总局在5月17日联合发布。根据通知，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比例调整为不低于15%，二套房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%。

在此基础上，央行各省级分

行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区内城市首套和二套房商业性个人住房贷款最低首付比例下限。

据陶玲介绍，目前，除北上广深等8个城市外，其他城市均已选择执行20%、30%的全国底线政策。此次，将全国层面的首套房最低首付比例从20%降至15%，二套房最低首付比例从30%降至25%。调整后，城市政府仍可据此因城施策。在城市政府确定的首付比例下限基础上，商业银行可根据客户风险状况自主决定具体的首付比例。最低首付比例优化后，可降低居民购房门槛，有助于提振住房消费。

严跃进认为，这对房贷方面的拉动、对刚需和改善型住房的快速释放和规模性释放等都具有非常重要的意义，对房地产市场和地产股等都会产生积极影响。

陈文静表示，本次央行下调首付比例下限后，预计将有更多城市跟进落实，一线城市也存在下调空间和预期，进一步降低购房者置业门槛。

四部门合力推进保交房 相关配套政策文件有望近期出台

央行拟设立3000亿元保障性住房再贷款，预计带动银行贷款5000亿元

■本报记者 杜雨萌

5月17日，国新办举行国务院政策例行吹风会，请住房和城乡建设部副部长董建国的自然资源部副部长刘国洪、中国人民银行副行长陶玲、国家金融监督管理总局副局长肖远企介绍切实做好保交房工作配套政策有关情况。董建国在会上透露，近期，四部门将出台相关配套政策文件。

董建国称，当前，房地产市场供求关系发生了重大变化，房地产市场正处于调整过程当中，部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。按照党中央、国务院决策部署，为切实做好保交房工作，保障购房人合法权益，住房和城乡建设部会同国家金融监督管理总局等部门将出台城市商品住房项目

保交房攻坚战工作方案(以下简称“工作方案”)。工作方案主要考虑通过摸清底数、分类处置、司法支持、建立长效机制等措施，打好城市商品住房项目保交房攻坚战。

具体来看，首先在摸清底数上，城市政府要全面排查本市在建已售商品住房项目，进行一次大起底，锁定难交付的项目，准确把握存在的问题，建立项目台账。其次是分类处置，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。市场化就是把符合条件的，或者可以采取市场化措施完善条件的，纳入“白名单”给予融资支持，推进项目建设交付。法治化就是推动资不抵债的项目进入司法处置程序，该破产的破产，该重组的重组。再次，

在司法支持方面，对需要进行司法处置的项目，地方人民法院要及时受理相关案件，提高司法处置效率；对攻坚战项目审慎采取财产保全措施，支持项目建设交付。最后，在建立长效机制上，一方面，有力有序推进现房销售，通过“白名单”融资政策，支持商品住房项目达到现房销售条件；另一方面，对继续实行预售的，严格项目预售资金监管，防止出现新的风险。

肖远企表示，自今年1月下旬《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》发布以来，截至5月16日，不到4个月的时间，商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

据他透露，近期，国家金融监督管理总局还要发布《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》。

为支持构建房地产发展新模式，陶玲也在本次吹风会上透露，近期人民银行将正式出台《关于设立保障性住房再贷款有关事项的通知》。拟设立保障性住房再贷款，作为新创设的结构性货币政策工具。

保障性住房再贷款按照“政府主导、市场化运作”的思路，由人民银行提供低成本再贷款资金，激励21家全国性银行机构按照市场化原则，向城市政府选定的地方国有企业发放贷款，支持以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房。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。人民银行按照贷款本金的

60%发放再贷款，可带动银行贷款5000亿元。

需要说明的是，根据国务院部署，2023年人民银行设立了租赁住房贷款支持计划，支持济南、郑州等8个城市试点市场化批量收购存量住房，扩大租赁住房供给。统筹考虑政策衔接，人民银行将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，将在全国范围全面推广。

《证券日报》记者另从本次吹风会上获悉，按照做好保交房工作要求，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，帮助企业解困。同时，促进土地节约集约利用，防范化解风险，助力房地产高质量发展。

财政部：

今年发行的超长期特别国债为记账式国债

本报讯(记者韩昱)5月17日，财政部发布个人投资者购买国债问答(以下简称“问答”)。

国债主要有哪几种品种?问答显示，国债按照不同的发行对象划分，可分为储蓄国债和记账式国债两大类。储蓄国债直接面向个人销售，按照不同的债权记录方式，可分为以纸质凭证记录为特征的凭证式储蓄国债和以电子记录为特征的电子式储蓄国债。

记账式国债在一级市场通过记账式国债承销团主要面向机构投资者发行，并在中央结算公司以电子记账方式记录债权。上市后，个人投资者也可在二级市场向机构投资者购买。

对于个人投资者而言，购买储蓄国债和记账式国债如持有到期，均可获得稳定的本息收入。两者区别主要为：储蓄国债在存续期内不可上市交易，记账式国债在存续期内可在市场进行交易。记账式国债的交易价格随市场行情波动，投资者买入后，可能因价格上涨获得交易收益，也可能因价格下跌面临亏损风险。因此，不以持有到期而以交易获利为目的的记账式国债个人投资者应具有一定投资经验和风险承受能力。

今年发行的超长期特别国债可以从什么渠道购买?问答显示，今年发行的超长期特别国债为记账式国债，有20年、30年、50年三个期限品种，具体购买操作按记账式国债购买流程办理。

对于记账式国债可以从什么渠道购买这一问题，问答显示，个人投资者可以通过全国银行间债券市场柜台业务开办机构购买，也可以通过在证券交易所开展债券经纪业务的证券公司购买。

个人投资者购买记账式国债，可以提前通过全国银行间债券市场柜台业务开办机构任一网点柜台、网上银行或手机银行，开立个人债券账户和资金账户，并开通记账式国债交易业务；也可以提前在证券公司开立普通A股证券账户和资金账户。

全国银行间债券市场柜台业务开办机构根据市场需求，自主选择一定债券品种供投资者购买，个人投资者可通过其网点柜台、网上银行或手机银行购买。在证券交易所上市交易的记账式国债，个人投资者可通过证券公司网站或证券公司App购买。

外汇局：

4月份外资积极配置人民币资产

本报讯(记者刘琪)5月17日，国家外汇管理局(以下简称“外汇局”)公布2024年4月份银行结售汇和银行代客涉外收付款数据。数据显示，按美元计值，4月份，银行结汇1737亿美元，售汇2118亿美元。2024年1月份至4月份，银行累计结汇7159亿美元，累计售汇7788亿美元。

按美元计值，2024年4月份，银行代客涉外收入5921亿美元，对外付款6303亿美元。2024年1月份至4月份，银行代客累计涉外收入22507亿美元，累计对外付款22858亿美元。

外汇局表示，4月份，我国跨境资金流动受到多重因素影响。其中，外贸发展向好态势明显，货物贸易跨境收支顺差保持较高规模，继续发挥稳定跨境资金流动的基本盘作用；外资积极配置人民币资产，4月份境外投资者净买入境内债券、股票分别为1247亿元和451亿元人民币。此外，4月份跨境外币收支基本平衡，跨境人民币净流出增多，主要体现了人民币融资成本相对较低的影响。5月份以来，内外部环境持续改善，跨境资金流动更趋均衡。未来，随着我国经济运行中的积极因素持续增多，基本面对外汇市场的支撑作用将进一步增强，有助于我国跨境资金流动更加均衡。

(上接A1版)

全链条打击财务造假

《意见》提出，坚持依法从严打击。深刻认识证券期货犯罪对金融管理秩序和金融安全的严重危害，坚持依法从严惩处，充分发挥刑罚的惩治和预防功能。对具有不如实供述罪或者以各种方式阻碍办案工作，拒不退赃退赃赃物或者将赃款赃物用于非法活动，非法获利特别巨大，多次实施证券期货违法犯罪，造成上市公司退市、投资者遭受重大损失、可能引发金融风险、严重危害金融安全等恶劣社会影响或者严重危害后果等情形的犯罪嫌疑人、被告人，一般不适用相对不起诉、免于刑事处罚和缓刑。

依法从严从快从重查处财务造假、侵占上市公司资产、内幕交易、操纵市场和证券欺诈等违法犯罪案件。证券发行人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、金融从业人员等实施证券期货违法犯罪的，应当依法从严惩处。全链条打击为财务造假行为提供提供假证明文件、金融票证等的中介组织、金融机构，为内幕交易、操纵证券市场犯罪提供配资、操盘、荐股等配合行为的职业团伙，与上市公司内外勾结掏空上市公司资产的外部人员，构成犯罪的，应当依法追究刑事责任。

正确贯彻宽严相济刑事政策，做到罚当其罪、罪责刑相适应。对于积极配合调查、如实供述犯罪事实、主动退赃退赔、真诚认罪悔罪的，依法可以从宽处罚；符合认罪认罚从宽适用范围和条件的，依照刑事诉讼法的规定处理。依法认定自首、立功、从犯等法定从宽处罚情节，不得降低认定标准。

加大财产刑适用和执行力度，人民检察院提出量刑建议、人民法院作出判决，要注重自由刑与财产刑、追缴违法所得并用，加大对证券期货犯罪分子的经济处罚和财产执行力度。人民检察院、人民法院可以根据犯罪嫌疑人的犯罪情况和预防再犯罪的需要，依法提出从业禁止建议，作出从业禁止决定。

在完善协作配合机制方面，《意见》提出，完善办案协作机制，建立健全信息通报机制，建立健全执法司法联合专项行动机制，建立健全工作会商机制，以暴力、威胁方法阻碍证券期货监管机构工作人员依法执行职务的，公安机关应当依法处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六届“5·19中小投资者保护宣传周”活动走进天津

构建良好投资者保护生态 维护资本市场稳健运行

■本报记者 朱宝琛
见习记者 毛艺融

5月17日，由《证券日报》社与中国证中小投资者服务中心发起并主办、天津证监局联合主办、中国上市公司协会作为支持单位的第六届“5·19中小投资者保护宣传周”活动走进天津。

今年活动的主题是“凝聚投教新合力 推进保护投资者”。当日上午，投资者来到上市公司桂发祥的十八街麻花文化馆，参观生产十八街麻花的标准车间，并在产品展示厅参观了桂发祥多年来开发、研制的相关产品成果。在现场，桂发祥相关负责人向投资者介绍了公司在品牌营销、产品研发、渠道建设等方面的创新亮点、发展规划以及开展特色投资者保护工作的情况，并与投资者进行互动交流。

下午，投资者走进天开高教科创园，共同聆听来自各市场参与主体的声音。

媒体是投资者保护链条中的重要一环。《证券日报》社副社长、《中国书画》杂志社总编辑康守永表示，对于投资者保护来说，监管者、市场主体、媒体、投资者等各个方面，都要切实履行自己的职责，构建一个良好的投资者保护生态，最终形成法律保护、监管保护、市场保护、自律保护和自我保护的大格局。保护好投资者合法权益，方能更好维护资本市场稳健运行。“投资者保护没有终点，今后，《证券日报》将更多运用融媒体平台，进一步做好舆论监督，实现对保

工作的立体支持。”

地方证监局在投资者保护方面发挥着重要作用。天津证监局相关负责人表示，2023年，辖区共调解纠纷24件，达成和解6件，和解金额累计173.8万元，督促辖区市场主体积极履行达成的调解协议，市场主体调解协议履行率达100%。下一步，天津证监局将发挥大投保机制功能作用，加强统筹协调，主动做好与证监会系统、地方政府、司法机关等相关部门单位沟通衔接，积极动员市场各方力量，持续做好投资者教育宣传、维权救济、诉求处理、证券期货纠纷多元化化解等工作，更加有效保护投资者特别是中小投资者合法权益。

“作为以上市公司为主体的全国性自律组织，中国上市公司协会以鼓励、引导上市公司做好投资者关系管理工作为抓手，多措并举开展投资者保护相关工作。”中国上市公司协会副秘书长刘翠兰在视频发言中表示，依托中上投投资者关系管理专业委员会，举办系列专题培训、开展全市场投关管理调查和评估、倡导最佳实践、开展投教宣传、持续倡导上市公司加强有关管理和投资者保护。

现场，中证中小投资者服务中心投教部高级执行经理康江辉介绍了投资者服务中心在投资者保护方面的主要工作，包括持股行权、纠纷调解、维权诉讼、投资者服务、投资者教育等。以持股行权为例，数据显示，截至2024年2月底，投资者服务中心共计持有沪深北交易所5351家上市公司股票，累



第六届“5·19中小投资者保护宣传周”活动走进天津

郑凯鹏/摄

计行权4160场，行使包括建议权、质询权、表决权、查阅权、诉讼权、临时股东大会召集权在内的股东权利5629次。

上市公司做好投资者关系管理可以显著提高市场的透明度和公平性，为投资者提供更好的投资环境、理性地认识公司，减少信息不对称。”

券商、律所等中介机构在保护投资者利益、提升投资者的金融素养、维护资本市场秩序等方面发挥着重要作用。现场，首创证券天津投教基地高级讲师、首创证券高级投资顾问纪旭向投资者介绍了北京证券交易所的基础投资知识以

及如何防范非法发行股票；中信建投证券股份有限公司资深白金投资顾问郭晋滨分享了注册制下创业板投融资定位与特点；北京中银(天津)律师事务所副主任王晓静分享了投融资过程中常见的法律风险和风险防范方法。

活动结束后，投资者参观了天开高教科创园。

《证券日报》社副总编辑彭春来出席了当天的活动。