

最低首付款比例下调,房贷利率政策下限取消!

17日,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布通知,首套和二套房贷最低首付款比例分别降至不低于15%和不低于25%。中国人民银行还宣布,取消全国层面首套和二套房贷利率政策下限,并下调个人住房公积金贷款利率。

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%。

在2023年8月底,中国人民银行和国家金融监督管理总局统一了全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限,首套和二套房贷最低首付款比例分别为不低于20%和不低于30%。在此基础上,此次调整有所下调。

同日,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。中国人民银行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府调控要求,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)。

中国人民银行强调,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。

中国人民银行还决定,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%。

(吴雨 李廷霞)

超长期特别国债来了,如何发行?有何影响?

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。

今年1万亿元的超长期特别国债发行如何安排?有何影响?记者采访了专家和业内人士。

今年如何发行?安排有何用意?

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。

超长期特别国债具体怎么发行?缘何这样安排?

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。

“这次国债期限设计科学,考虑到了超长期特别国债对应建设项目的实施周期,切实保障‘两重’项目长期资金需求,同时也结合了债券市场需求。”中央国债登记结算有限责任公司总监敖一帆说。

“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。

“可以看到,今年超长期特别国债发行安排平稳有序。”王海璐说,持续约6个月的发行节奏较为缓和,供给间隔较长,有助于维护债券市场平稳运行。

首期发行情况如何?对市场影响几何?

记者了解到,为确保首期债券顺利发行,各方积极做好多项准备工作。

作为超长期特别国债的首发场所,中央国债登记结算有限责任公司已着力做好国债发行支持工作,包括对公司运营维护的财政部政府债券发行系统进行密切监测、对所涉及的运行系统进行全面检视、进行发行业务全流程模拟验证等。

“工商银行作为国有大行和国债甲类承销团成员,将充分发挥自身资金、渠道、人员、专业优势,积极做好超长期特别国债承销和投资工作。”王海璐说。

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。

当前,市场对于长期限国债配置需求旺盛。在王海璐看来,作为长期资产,超长期特别国债符合当前市场需求。本周启动发行后,将对提升债券供给、促进债券市场供求平衡具有重要意义。

采取何种发行方式?个人可否购买?

记者了解到,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。

当前,个人能否购买超长期国债,也受到一些公众关注。

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采购,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。

然而,考虑到超长期特别国债期

限较长、收益率波动等因素,预计商业银行将结合市场风险特性和国债传统认购人群的风险偏好,统筹安排合适的券种通过柜台向个人销售。记者向一些银行网点询问个人认购超长期特别国债的事宜,得到的答复为具体认购时间还需等待确认。

有专家提示,如果后续商业银行选择了合适的券种向个人销售,个人投资者也需根据自身情况考虑是否认购,建议投资者最好具备一定的投资经验和市场分析能力。

资金如何管好用好?有哪些积极作用?

国债资金筹集之后,后续如何管好用好,尤为关键。

据了解,下一步,财政部将在做好发行工作的同时,加强中央和地方资金、存量和增量资金统筹,与超长期特别国债资金形成合力,提高资金整体效能。结合超长期特别国债资金实际,研究建立监管机制,加强对资金分配、下达和使用的全过程监管,确保规范、安全、高效使用。

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。

(中钺)

城镇老旧小区改造未来怎么做? 推动打造“升级版”

住房城乡建设部相关负责人近日表示,要推动打造城镇老旧小区改造“升级版”,牢牢抓住“安居”这个人民群众幸福的基点,以努力让人民群众住上更好的房子为目标,扎实推进城镇老旧小区改造,一体推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设。

住房城乡建设部近日在辽宁省沈阳市召开全国城镇老旧小区改造工作现场会。该负责人在会上说,要切实抓好2024年城镇老旧小区改造计划实施,确保高质量完成年度任务;及早安排2025年改造计划,打

好“十四五”改造任务收官战。

同时,要提前谋划“十五五”时期工作,把城镇老旧小区改造作为城市更新行动的重要内容,与“四好”建设相结合,与落实重点任务相结合,前瞻性思考、整体性谋划、系统性推进,努力为人民创造高品质生活空间。

他要求组织开展“回头看”,检视已改造小区长效管理机制运行、各类设施服务维护等情况,有针对性地补齐管理制度等短板,确保改造效果长期保持。(王优玲)

本版稿件均据新华社



5月17日,由商务部、山东省政府主办的全国消费品以旧换新行动——山东站暨2024国家家电消费季启动仪式在青岛举行。活动现场设置家电生产、家电商流、电商平台、金融服务等展示区,同步举办家电家居以旧换新推介促销。

李紫恒 摄