



金融信息采编

COMPILATION OF FINANCIAL NEWS

2022年第36期总第980期

合肥兴泰金融控股集团 金融研究所

咨询电话：0551—63753813

服务邮箱：xtresearch@xtkg.com

公司网站：<http://www.xtkg.com/>

联系地址：安徽省合肥市政务区

祁门路1688号兴泰金融广场2209

2022年5月20日 星期五

更多精彩 敬请关注
兴泰季微信公众号



宏观经济	2
前4月全国一般公共预算收入 74293 亿元	2
前4月全国一般公共预算支出 80933 亿元.....	2
70个大中城市4月份房价整体出现下降趋势.....	2
联合国下调2022年全球经济增长预期.....	3
货币市场	3
5年期以上LPR下降15个基点.....	3
监管动态	3
《商业银行预期信用损失法实施管理办法》发布.....	3
国家外汇管理局修订《国家外汇管理局行政处罚办法》.....	4
金融行业	4
前四月累计结售汇顺差 4955 亿元.....	4
前4个月全国发行地方政府债券 21088 亿元.....	4
热门企业	5
小米集团一季度营收净利均下滑.....	5
腾讯控股一季度净利润同比下滑 23%.....	5
地方创新	6
安徽：出台金融助企纾困发展 22 条措施.....	6
浙江：出台对外贸易主体培育行动计划.....	6
天津：出台保障性租房新政.....	6
深度分析	7
房地产政策宽松仍需发力.....	7



宏观经济

前 4 月全国一般公共预算收入 74293 亿元

5 月 17 日, 财政部发布了 2022 年 4 月财政收支情况。数据显示, 1-4 月累计, 全国一般公共预算收入 74293 亿元, 扣除留抵退税因素后增长 5%, 按自然口径计算下降 4.8%。其中, 中央一般公共预算收入 34571 亿元, 扣除留抵退税因素后增长 4.5%, 按自然口径计算下降 5.7%; 地方一般公共预算本级收入 39722 亿元, 扣除留抵退税因素后增长 5.4%, 按自然口径计算下降 3.9%。全国税收收入 62319 亿元, 扣除留抵退税因素后增长 3.7%, 按自然口径计算下降 7.6%; 非税收入 11974 亿元, 比上年同期增长 13.4%。

前 4 月全国一般公共预算支出 80933 亿元

5 月 17 日, 财政部发布了 2022 年 4 月财政收支情况。数据显示, 1-4 月累计, 全国一般公共预算支出 80933 亿元, 比上年同期增长 5.9%。其中, 中央一般公共预算本级支出 9636 亿元, 比上年同期增长 5%; 地方一般公共预算支出 71297 亿元, 比上年同期增长 6.1%。

70 个大中城市 4 月份房价整体出现下降趋势

5 月 18 日, 国家统计局公布了 4 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况。4 月份, 70 个大中城市中商品住宅销售价格下降城市个数增加, 一二三线城市商品住宅销售价格环比总体呈降势、同比继续走低。4 月份, 70 个大中城市中, 新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有 47 个和 50 个, 比上月分别增加 9 个和 5 个。4 月份, 70 个大中城市中, 新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有 39 个和 56 个, 比上月分别增加 10 个和 9 个。

前 4 月我国企业承接服务外包合同额 5899 亿元

5 月 19 日, 商务部召开例行新闻发布会, 商务部新闻发言人束珏婷对我国服务外包发展情况作出了通报。2022 年 1-4 月, 我国企业承接服务外包合同额 5899 亿元人民币, 执行额 3872 亿元, 同比分别增长 8.8% 和 15.3%。其中, 承接离岸服务外包合同额 3338 亿元, 执行额 2154 亿元, 同比分别增长 7.0% 和 10.9%。从区域布局看, 1-4 月, 全国 37 个服务外包示范城市总计承接离岸服务外包合同额 3037 亿元, 执行额 1969 亿元, 分别占全国总额的 91.0% 和 91.4%。长三角地区承接离岸服务外包合同额 1457 亿元, 执行额 1114 亿元, 同比分别增长 1.7% 和 10.9%, 分别占全国总额的 43.6% 和 51.7%。从国际市场看, 1-4 月, 我国承接中国香港、美国、欧盟离岸服务外包执行额分别为 507 亿元、429 亿元和 283 亿元, 合计占我离岸服务外包执行额的 56.6%。我国承接 RCEP 成员国离岸服务外包执行额 505 亿元, 同比增长 6.3%, 合计占我离岸服务外包执行额的 23.4%。



提前退还大型企业存量留抵税额

5月19日,财政部、税务总局发布《关于进一步持续加快增值税期末留抵退税政策实施进度的公告》。公告提出,提前退还大型企业存量留抵税额,将《财政部 税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》(财政部 税务总局公告2022年第14号,以下称2022年第14号公告)第二条第二项规定的“符合条件的制造业等行业大型企业,可以自2022年10月纳税申报期起向主管税务机关申请一次性退还存量留抵税额”调整为“符合条件的制造业等行业大型企业,可以自2022年6月纳税申报期起向主管税务机关申请一次性退还存量留抵税额”。2022年6月30日前,在纳税人自愿申请的基础上,集中退还大型企业存量留抵税额。

欧元区第一季度 GDP 季调后同比增长 5.1%

5月17日,欧盟统计局数据显示,欧元区第一季度 GDP 季调后同比增长 5.1%,环比增长 0.3%,均好于市场预期及初步数据。欧元区内主要国家 GDP 均呈正增长,葡萄牙 GDP 增速最快,达 11.9%;波兰以 9.1%的增速紧随其后;德国 GDP 增长 3.7%。法国、意大利、比利时季度 GDP 同比增速有所下降。

联合国下调 2022 年全球经济增长预期

5月18日,联合国发布《2022年中世界经济形势与展望》。报告显示,2022年全球经济增速下调至 3.1%,低于2022年1月发布的4%的增速预期。报告预计2022年全球通胀率将增至 6.7%,是2010年-2020年期间平均通胀率 2.9%的两倍,粮食和能源价格将大幅上涨。

货币市场

5 年期以上 LPR 下降 15 个基点

5月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2022年5月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.7%,5年期以上LPR为4.45%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。此前,1年期和5年期LPR均已连续3个月按兵不动。5月份5年期LPR较上月报价下降15个基点,1年期LPR维持不变。

监管动态

《商业银行预期信用损失法实施管理办法》发布

近日,中国银保监会印发了《商业银行预期信用损失法实施管理办法》。《办法》旨在规范商业银行预期信用损失法实施的内部控制和管理流程,夯实信用风险拨备管



理基础,重点规范以下几方面内容:一是明确预期信用损失法实施治理机制。《办法》规定了商业银行董事会及其专门委员会、监事会、高级管理层、牵头部门和其他相关部门在预期信用损失法实施管理中的职责,重点强化了董事会的管理审批责任和对预期信用损失法实施外部审计质量的监督责任。二是夯实预期信用损失法实施基础。《办法》要求商业银行建立完备的预期信用损失法管理制度,组建预期信用损失法实施管理团队,开发预期信用损失法相关信息系统,加强信用风险历史数据积累和信息收集维护等。三是规范预期信用损失法实施过程,《办法》要求商业银行提高信用风险敞口风险分组、阶段划分、模型搭建、前瞻性调整、管理层叠加、参数管理、模型验证等实施环节的规范性和审慎性水平。四是加强预期信用损失法监管,《办法》要求各级监管机构通过非现场监管、现场检查等方式对商业银行预期信用损失法管理情况进行监督,针对存在的问题采取相应监管措施,依法进行行政处罚。

国家外汇管理局修订《国家外汇管理局行政处罚办法》

近日,国家外汇管理局公布新修订的《国家外汇管理局行政处罚办法》(国家外汇管理局公告 2022 年第 1 号),将于 2022 年 6 月 1 日起施行。修订后的《处罚办法》共八章 93 条,主要依据新修订的《中华人民共和国行政处罚法》,并结合外汇管理部门执法实践,修订完善外汇案件处罚实施程序,保障执法行为合法规范有序。修订内容重点包括:一是细化规定管辖与立案标准,规范电子取证等证据收集活动,明确办案期限,进一步增强执法透明度;二是全面落实行政执法公示制度、执法决定法制审核制度、执法全过程记录制度,强化执法监督;三是完善陈述申辩和听证程序,细化听证标准,充分保障行政相对人的合法权益。

金融行业

前四月累计结售汇顺差 4955 亿元

5 月 17 日,国家外汇管理局公布 2022 年 4 月银行结售汇和银行代客涉外收付款数据。数据显示,2022 年 4 月,银行结汇 14764 亿元人民币,售汇 13540 亿元人民币,结售汇顺差 1224 亿元人民币。2022 年 1-4 月,银行累计结汇 56697 亿元人民币,累计售汇 51742 亿元人民币,累计结售汇顺差 4955 亿元人民币。按美元计值,2022 年 4 月,银行结汇 2297 亿美元,售汇 2106 亿美元,结售汇顺差 190 亿美元。2022 年 1-4 月,银行累计结汇 8900 亿美元,累计售汇 8122 亿美元,累计结售汇顺差 778 亿美元。

前 4 个月全国发行地方政府债券 21088 亿元

5 月 18 日,财政部发布数据显示,今年前 4 个月,全国发行地方政府债券 21088 亿元。其中,发行一般债券 4570 亿元,发行专项债券 16518 亿元;按用途分,发行新增债券 16909 亿元,发行再融资债券 4179 亿元。数据显示,今年前 4 个月,地方政府债券平均发行期限 14.2 年,平均发行利率 3.09%。截至 4 月末,全国地方政府债务余额 322871 亿元,控制在全国人大批准的限额之内;地方政府债券剩余平均年限 7.9 年,平均利率 3.48%。



截至 4 月末全国普惠型小微企业贷款总额同比增长 21.64%

5 月 18 日，国务院新闻办公室举行政策例行吹风会。据悉，截至今年 4 月末，全国小微企业贷款余额 53.54 万亿元，其中普惠型小微企业贷款总额 20.5 万亿元，同比增速 21.64%，较各项贷款增速高 10.6 个百分点；有贷款余额户数 3577.25 万户，同比增加 781.24 万户。普惠型小微企业贷款不良余额 4476.21 亿元，不良率是 2.18%，较年初持平。总体上看，在普惠型小微企业贷款快速增长的情况下，信用风险是可控的。

热门企业

小米集团一季度营收净利均下滑

5 月 19 日，小米集团发布一季度财报显示，报告期内营收 733.52 亿元，同比下降 4.6%；归母净亏损 5.3 亿元，上年同期为盈利 77.89 亿元；经调整净利润为 28.58 亿元，同比减少 52.9%。一季度智能手机业务收入为 458 亿元，同比下降 11.1%；全球智能手机市场出货量为 3850 万台，同比减少 22.1%。期末全球 MIUI 月活跃用户数达到 5.3 亿，其中中国大陆 1.35 亿。小米集团总裁王翔表示，4G 芯片的短缺给小米带来很大影响，小米 150 美元以下的机型缺口超过 1000 多万台。

腾讯控股一季度净利润同比下滑 23%

5 月 18 日，腾讯控股发布了 2022 年第一季度业绩报告。财报显示，2022 年第一季度，公司一季度实现营收 1354.71 亿元，与去年同期相比保持稳定。净利润 255.45 亿元，同比下降 23%。腾讯表示，公司净利润同比下降，原因在于成本及开支整体上涨程度快于收入，以及联营公司所作净贡献由盈利转为亏损所致。财报显示，公司 2022 年第一季度录得分占联营公司及合营公司亏损 63 亿元，而 2021 年同期则为盈利 13 亿元。2022 年第一季度非国际财务报告准则分占联营公司及合营公司亏损为 22 亿元，而去年同期为盈利 5 亿元，反映海外用户活动及消费在普遍经历了疫情后的正常化下行趋势，导致若干游戏行业的海外联营公司收入下滑、京东集团不再作为一间联营公司的影响以及确认交通出行服务领域的联营公司的亏损。

宁德时代获得欧洲经济委员会新法规下全球首张准入证书

近日，宁德时代获得德国交通部颁发的全球首张欧洲经济委员会 R100.03 动力电池系统证书。率先获得证书代表了欧洲经济委员会对宁德时代品质为先的安全理念以及电池系统能力的高度认可。欧洲经济委员会颁布的第 100 号法规是国际公认的适用于电动车辆电气安全的通用要求，该法规的 03 系列修订文件已于 2021 年 6 月生效。



地方创新

安徽：出台金融助企纾困发展 22 条措施

近日，安徽省出台《关于金融助企纾困发展的若干措施》，帮助受疫情影响的困难行业渡过难关、恢复发展。《若干措施》共 8 个方面、22 条举措。其中，聚焦支持受困市场主体渡过难关，围绕加大信贷资金支持，提出加强对受疫情影响的服务业企业、科技型企业、小微企业、新型农业经营主体等信贷支持，对符合条件的存量贷款“应延尽延”、新增贷款“能贷尽贷”，全年新增小微企业贷款 3000 亿元，普惠型小微企业贷款增速高于各项贷款增速 5 个百分点；围绕缓解企业续贷难题，提出强化续贷政策落实，推广主动授信、随借随还模式，扩大中小微企业中期流动资金贷款服务覆盖面，2022 年累计发放无还本续贷 2000 亿元，中期流动资金贷款增长 50%；围绕扩大抵质押范围，提出扩大车辆、船舶、景区经营权、门票收入权、应收账款等抵质押贷款规模，适当提高抵质押率。为确保上述政策加快落地，安徽省将从财政和货币政策两端发力，鼓励各地统筹资金，对受疫情影响较大的困难企业 2022 年新增贷款给予贴息，对符合条件的法人银行机构发放的普惠型小微企业贷款，按余额增量的 1% 给予激励资金支持。

浙江：出台对外贸易主体培育行动计划

近日，《浙江省对外贸易主体培育行动计划（2022-2025）》正式公布，浙江将力争到 2025 年底，新增有外贸实绩的企业 2 万家，推动外贸主体扩增，增强外贸发展后劲。《行动计划》明确，通过政策引导、梯队培训、营商环境优化、加大金融支持等方式，浙江力争到 2025 年底，新增有外贸实绩的企业 2 万家，新增年进出口额 1000 万美元以上的外贸企业 2000 家，新增年进出口额 1 亿美元以上外贸龙头企业 200 家。聚焦推进企业实现外贸“零”突破、推进小微外贸企业上规升级和培育国际贸易总部企业三方面，《行动计划》提出了 17 项工作举措。例如，在推进企业实现外贸“零”突破方面，挖掘未开展外贸业务企业出口潜力、鼓励内外贸一体化融合发展、提升出口产品本地化比例、引导国内企业拓展跨境电商业务等。

天津：出台保障性租房新政

近日，天津市人民政府办公厅印发《天津市加快发展保障性租赁住房实施方案》。根据《方案》，天津市户籍在租住区无自有住房和非天津市户籍在津正式就业且在租住区无自有住房的均可申请。重点保障环卫、公交、快递、家政等从事基本公共服务的群体。同时，保障性租赁住房承租人申领天津市居住证后，结合其租赁的保障性住房所在区有关规定享受子女义务教育、就业、社会保险、公共卫生、计划生育、证照办理、社区事务、科技申报、职业资格评定、评选表彰等基本公共服务，并按照《天津市居住证管理办法》享受积分落户政策。



深度分析

房地产政策宽松仍需发力

文/连平 (植信投资首席经济学家兼研究院院长、华东师范大学经济与管理学部名誉主任、教授)

文章来源: 第一财经

进入二季度, 全国房地产政策宽松空间进一步打开, 转暖的信号更为清晰。政治局会议明确表达了对房地产市场的重视, 提出了明确的政策要求。未来政策将从需求和供给两端给予购房者和房企资金以更大力度的支持, 引导和推动房地产行业实现“三稳”目标。

一、中央房地产政策持续加码

此轮房地产政策转为宽松始于 2021 年三季度末。9 月央行首次提出两个“维护”, 即维护房地产市场的健康发展, 维护住房消费者的合法权益, 住房金融政策由收紧转为宽松。12 月政治局会议在两个“维护”的基础上, 又提出了“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”和“良性循环”。中央政策调控基调的转暖, 体现了国家对房地产行业在国民经济发展中地位的认可, 表明稳住房地产行业对稳增长仍将起到十分重要的作用。

2022 年初以来, 调控政策积极有为, “两会”上进一步明确了“三稳”目标。在需求端, 着力松动限制需求的政策。住房金融政策转为呵护为主, 1 月份小幅下调五年期贷款基准利率 LPR, 引导整体房贷利率短期重新回到下行通道中。截至 3 月末, 新发放个人住房贷款利率为 5.42%, 比年初低 17 个基点。4 月 18 日, 央行和外管局发布金融稳定 23 条举措, 要求实施好差异化住房信贷政策, 合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求; 金融机构要区分项目与企业集团风险, 加大对优质项目的支持力度: 不抽贷、断贷、压贷, 不搞“一刀切”, 保持开发贷款平稳有序投放。商业银行、金融资产管理公司等要做好重点房企风险处置项目并购金融服务, 稳妥有序开展并购贷款业务, 加大并购债券融资支持力度。该会议也是今年首次较为明确的从供需两方面提出了支持政策, 即激活住房需求同时增加房企资金支持。

4 月 29 日政治局会议明确, 在坚持“房住不炒”的基础上, 支持各地从当地实际出发完善房地产政策, 支持刚性和改善性住房需求, 优化商品房预售资金监管, 促进房地产市场平稳健康发展。与去年年末和“两会”相比, 此次会议增加了“从当地实际出发”、“支持改善性需求”和“优化商品房预售资金监管”的措辞, 表明政策的指向更加明确和清晰。房地产政策将在激活居民住房刚需的同时关注改善性需求, 从供给端拓宽房企资金融通的渠道, 争取在较短的时间内推动房地产市场回归平稳运行状态。

5 月 15 日, 央行和银保监会发布《关于调整差异化住房信贷政策有关问题的通知》, 宣布首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。这有助于推动房贷利率进一步下行, 降低居民购房融资成本, 提振市场购房需求。

总体来看, 尽管“房住不炒”自 2016 年提出以来, 总基调并未发生变化。但近期宽松政策出台的力度是比较强的, 也是过去若干年以来密集程度最高的。考虑到当前



房地产市场面临多重压力,尚处于探底阶段,预计下一个阶段宽松政策仍有进一步拓展的空间。

二、地方政策宽松调整全面推进

伴随中央政策的调整,地方房地产政策自2021年末开始从偏紧的状态逐步转为适度宽松。为了更好地满足住房需求,部分地方商业银行逐步下调房贷利率,地方公积金贷款制度也有所松动,部分城市调降了首付款比例,有条件的城市则取消了限制性购房政策,增加购房补贴,等等。仅一线城市和部分重点二线城市的房地产政策仍相对偏紧。据统计,自2022年1月至4月,住房需求端宽松政策出台的频次显著增加。前3个月平均每月出台次数接近25次,而4月当月地方政策出台次数则超过了50次,地方政府响应中央政策的积极性明显提升,政策宽松调整的力度明显加大。

在金融方面,房贷利率持续下调。2022年春节前后,北上广苏等多地商业银行陆续下调房贷利率,广州4家大型商业银行发布了利率下调通知,首套房和二套房LPR浮动分别从100bp和120bp下调至80bp和100bp,成为全国第一批下调房贷利率的地区。3月,百城中接近八成地区房贷利率出现不同程度的下调,利率水平接近2020年三季度末。当月成都首套利率下调69个基点,回调幅度最大。

部分城市还下调了首付比例。2022年2月,山东菏泽打响了新年楼市松绑“第一枪”,成为本轮周期首个放松“四限”的城市。当地大型银行随即下调了首套房贷首次付款比例和贷款利率,名下无住房且无个人住房贷款记录的购房者,首付比例可执行20%。菏泽是典型的四线小城市,在过去的若干年时间里一直处于去库的阶段,商品房去化周期约2年,属于楼市比较冷清的地区。上一次菏泽住建局松绑房地产政策为“取消新购住房限制转让措施”,时间为2018年末,也成为了当时首个宣布取消住宅限售政策的城市。此后,重庆、赣州、南宁、兰州的不少银行也将首套房贷首付比例降至20%。相关金融宽松政策遂从四线、三线城市逐步推广至二线城市。

各地陆续出台取消限制性措施。3月1日,郑州新政19条面世,打响二线城市楼市松绑第一枪。郑州从供需两端给予全面放松,力度较大。针对需求端,一是放宽限购,激发四类购房需求;二是放宽二套房限贷、引导房贷利率下调,取消“认房又认贷”,对已拥有一套住房且贷款已结清的购房者,执行首套房贷款政策;三是鼓励棚改货币化安置;同时推进供给侧结构性改革,合理控制新房供应节奏,从信贷、土拍、预售、审批四方面加大房企纾困力度,加快项目开工、建设、销售审批程序。此后,秦皇岛、哈尔滨废止了过去几年发布的限购令。4月,限购、限售等政策松绑蔓延至重点二线和一线城市的片区,苏州、无锡、上海临港片区和南京六合区分别出台放松限购政策。《2022年临港新片区人才住房政策重点支持单位清单》提出,在清单内重点支持单位中工作的人才,“须在新片区工作满一年以上”的要求可缩短为3个月或6个月。

地方公积金贷款政策明显松动。2022年初以来,北海、南宁、自贡等地方政府放宽公积金贷款政策,下调公积金贷款首付比例、提高公积金贷款额度。大部分城市以提高公积金的贷款额度为主,规模在几万元到10万元不等;一部分城市通过下调公积金贷款首付比,或者针对二胎、三胎家庭出台相关公积金优惠政策来提振公积金贷款需求。据统计,4月地方公积金贷款政策出台的接近30次,与2015年二季度宽松政策回归宽松相仿。部分层级较低的城市还小幅度增加了购房补贴额度,包括保定、延吉、绵阳等地,分别对高校毕业生、农民、多孩家庭和置业困难的群体提供不同程度的住房补贴优惠政策。

商品房预售资金监管标准有所松动。2021年11月,成都和北京出台了新的预售资金监管办法,小幅调高房企可动用的预售资金比例。2022年1月,烟台和石家庄对优质房企的商品房预售资金监管比例也做出了适度的宽松调整。4月政治局会议提出要



“优化商品房预售资金监管”，对房企开发商而言是一项重要的利好政策。截至 2022 年一季度末，在房企资金来源的结构中，定金及预收款占开发资金的三分之一，是最主要的资金来源之一。回顾历史，在 2012 年、2015 年等房地产销售困难、房企资金相对偏紧的时期，相关部门也酌情、阶段性放松过商品房预售监管政策的门槛。因此，这是住房金融环境转暖的积极信号，有助于房企资金困难局面在下半年逐步改善。

部分重点城市降低房企拿地门槛。住建部在“两会”期间明确，今年将落实好土地的支持政策，利用农村集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋和新供应土地来建设和筹集保障性租赁住房用地。截至 2022 年 4 月末，包括南京、重庆、长沙、成都、宁波在内的部分重点城市土拍政策从配建、保证金比例、限价等方面做出了一定程度的调整。南京宣布取消租赁住房的配建要求，保证金比例下调至起始总价的 20%，并取消竞得地块数量的限制；厦门则延长了土地出让金缴纳周期。这些土拍规则的调整有利于提升房企商业住宅用地储备购置的积极性。

综上所述，今年以来，从中央政府到地方政府，再到金融机构；从需求端到供给端；从购房到开发，再到融资，政策宽松的面逐步拓展，力度不断加大。但与过往类似周期，例如 2012、2015 年相比，此轮政策调整的力度相对较小，加之疫情因素冲击影响较大，因此仍有必要在下一个阶段进一步出台政策，大力激活并满足购房需求，在风险可控的情况下，促使房地产市场尽快企稳回升。

三、房地产市场宽松政策应进一步发力

当前房地产市场仍在探底过程中，前期政策效果显现相对比较有限。当前和未来一个阶段，有必要按照中央二支持、一优化和一促进的政策要求，从需求和供给两端，针对各地房地产市场差异化特征，进一步推出有力度的政策举措，着力释放市场购房需求，促进房地产市场平稳健康发展。在此提出七条政策建议。

一是进一步提供稳定的信贷支持，适度下调房贷利率。当前全国个人房贷利率水平与 2020 年 6 月水平相当，但较 2016 年二季度 4.52% 的利率水平高约 90 个基点。与此同时，全国住房公积金贷款 5 年期以上利率自 2015 年 8 月起就维持在 3.25% 的水平。而目前商品房销售状况与 2016 年同期相比下跌幅度更大。因此，建议全国范围内进一步下调房贷利率，可以在 50 个基点以上；同时适度下调公积金贷款利率。

二是推动更多城市下调房贷首付比例，包括重点二线城市和部分一线城市。当前国内楼市正处于全面下行阶段，大部分城市面临的是房价进一步下行的压力，一线城市和重点二线城市的市场销售也十分冷清。为此，除了对楼市相对冷清、去库压力较大城市的刚需和改善性需求可以下调首付比例外，还可以下调重点城市首套房贷的首付比例，以减轻购房者首期支付压力，有效释放合理购房需求。对拥有 1 套房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，建议银行业金融机构对二套房首付比例可适度下调。

三是创造宽松的金融环境，缓释房企现金流和债务压力。2022 年一季度，房企开发贷余额为 12.56 万亿元，同比下降 0.4 个百分点，增速比 2021 年末低 1.3 个百分点，商业银行对房企的资金支持有必要加大力度。建议商业银行完善名单制管理机制，合理拓展授信房企范围；加快开发贷审批发放速度，实施定向调整，稳妥有序增加并购贷款。部分商业银行需要摆脱“一刀切”的固有思维定式，改善风险偏好，合理评估房企信用状况和还款能力，增加对资质优良的房企提供足够的贷款支持，改善房企融资环境。

四是对资质优良的房企加大直接金融支持。截至 2022 年 5 月中旬，房企内地信用债累计发行为 1948 亿元，较去年同期减少 876 亿元，同比下降约 31%。房企发债不畅与当前房企资信情况不佳、商品房销售疲软和预期偏弱有关。年内已经有不少大型、



优质的央企、国企房企通过增加开发贷、并购贷款、发行债券等方式获得了相关金融资源的支持，但民营房企得到的政策支持相对有限。建议后续增加对优质民营房企的直接金融支持力度，缓释相关房企的债务风险。5月以来房企发债有所改善，但与市场需求仍有较大距离，需要通过合理调低门槛、加大征信支持等手段给予推动。

五是松动土拍规则，盘活土地市场。建议各城市酌情对现行土拍规则中较为严苛的条款做出适当调整，以有效增加土地供给。建议盘活存量建设用地，推动存量商业用地转住宅用地。取消或调整竞高标准建设方案、竞自持或配建、现房销售等部分较为严苛的条款，为房企留出适当的利润空间。建议适当降低保证金缴纳额度、延长出让金缴纳周期、下调部分地块起拍价以及降低土地溢价率上限，助力房企控制拿地成本，从而降低房企参拍的资金压力，提高参拍积极性。

六是放松预售资金监管标准。当前我国地方监管部门通常将监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金，其中非重点监管资金可由房企自行提取。此前，为防止开发企业因资金不足导致项目烂尾，诸多地方加强了监管力度，部分非重点监管资金也被纳入严格管控，导致部分开发商经营艰难。新政出台后，针对非重点监管资金应当恢复资金自由度。具体措施可以包括允许符合条件的商业银行为房地产开发企业出具保函，适度降低预售资金监管比例、调降预售门槛、加快预售证审批等，在一定程度上减少房地产开发企业资金压力，提高拿地和开工积极性。

七是减少或取消非市场化限制性购房政策。无论是一线、二线还是三四线城市，长期行政管制手段的存在会损害市场机制、误伤合理住房需求。建议除了投机性的炒房行为外，尽快有序取消不合理的限购、限价、限贷措施，更多地运用市场化的手段来管理房地产市场。尤其是针对刚需和改善性需求的管理，更应采取市场化的方式。

免责声明

《金融信息采编》是合肥兴泰金融控股集团金融研究所推出的新闻综合类型的非盈利报告。内容以全球财经信息、国内财经要闻、行业热点聚焦和地方金融动态为主，并结合对信息的简要评述，发出“兴泰控股”的见解和声音，以打造有“地方金融”的新闻刊物为主要特色，旨在服务于地方金融发展的需要，为集团公司、各子公司和相关专业人士提供参考。

《金融信息采编》基于公开渠道和专业数据库资料搜集整理而成，但金融研究所对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。金融信息采编中的内容和意见仅供参考，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。兴泰控股集团金融研究所不对使用《金融信息采编》及其内容所引发的任何直接或间接损失负任何责任。

《金融信息采编》所列观点解释权归金融研究所所有。未经金融研究所事先书面许可，任何机构和个人均不得以任何形式翻版、复制、引用或转载。