

增量政策加大逆周期调节



陶然论金

不等

零代

零代

近日，房地产领域迎来利好政策。多部门联合印发通知，引导银行机构降低存量房贷利率并优化个人住房贷款最低首付比例。从贷款买房角度看，低首付对于那些手头资金不足以承担首付款的购房者来说，的确有助于其加快实现安居梦。

然而，个别房地产开发商和中介机构趁机在首付款上做了文章，推出更具诱惑力的“零首付”购房，即不用交首付款，借款人在按时月供的情况下有望获得一套住房。面对此等“天上掉馅饼的好事”，首付资金不足的购房者难免心动。

揭开“零首付”的迷雾，才能看清楚其真正的套路。简言之，“零首付”通常是由房企、中介机构先行垫资以虚高的房价协助购房者购房。为了让购房者尽快偿还垫资，中介机构通过新注册或受让企业等方式，伪造虚假交易、经营流水等材料，“帮助”购房者向银行申请经营贷和信用贷，然后再用贷到的资金偿还前期垫资。

“零首付”看似让购房者走了先上车后买票的捷径，实则隐藏着诸多风险，稍有不慎将令借款人深陷债务陷阱。其一，滋生大量额外成本。比如，在买房过程中用虚增房价的形式买房，不但加大了银行贷款额度，而且还需支付高额利息、手续费等，这样算下来，综合支出并非中介机构所声称的那样划算；其二，利用伪造材料套取的经营贷违规违法。银行对经营贷用途有着明确的规定，特别是要求不得违规用于买房等，违规使用将面临银行提前收回贷款的风险。借款人资金链一旦断裂，势必会诱发连锁反应，损害其自身利益。

国庆假期，新房和二手房成交有所回暖，“零首付”购房假借政策东风再次卷土重来，这说明在监管政策和贷款投放等方面还存在一些薄弱环节，须尽快完善监管政策，严把贷款投放审核关，防范金融市场信贷风险。此外，部分银行作为房贷的提供方，对贷款资质的审核不能粗心大意，要结合借款人情况、房产市场行情、房子结构特点等，充分了解和预判房屋的实际成交价格，不给那些通过抬高房价骗取贷款的行为留有可乘之机，这样才能加快堵住“零首付”陷阱。

从银行贷款业务看，“零首付”短期看似为银行带来了增量业务，实则抬高了借款人的金融杠杆，一旦遇到市场波动很容易引发坏账风险，影响银行资产安全。由此可见，银行要在贷前、贷中和贷后环节多下功夫，如运用金融科技等手段，为借款人精准画像，从而降低风险隐患发生的概率。

面对“零首付”的诱惑，购房者要提高警惕。尤其是在申请贷款时，坚决拒绝用不合规手段筹集首付款。同时，要培养理性消费观念，结合自己的还款能力量力而行。购房者需全面了解贷款条件、合同条件、违约责任等要素，警惕条款陷阱，莫因贪小便宜而吃大亏。

本版编辑 陈果静 美编 高妍

近日，备受期待的一揽子增量财政政策“亮相”。围绕稳增长、扩内需、化风险，财政政策加大逆周期调节力度，一系列政策措施力度大、针对性强，受到社会高度关注。

“最大力度”化债明确

9月26日召开的中央政治局会议部署，有效落实存量政策，加大推出增量政策；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。

加力支持地方化解政府债务风险，发行特别国债支持国有大型商业银行补充核心一级资本、支持推动房地产市场止跌回稳、加大对重点群体的支持保障力度……在国务院新闻办公室近日举行的新闻发布会上，财政部部长蓝佛安宣布将在近期陆续推出一揽子有针对性的增量政策举措。同时，除了已经进入决策程序的一揽子增量财政政策，蓝佛安明确表示，“我们还有其他政策工具正在研究中，比如中央财政还有较大的举债空间和赤字提升空间”。

发布会释放出了财政政策加大逆周期调节力度的强烈信号。

“针对‘稳增长、扩内需、化风险’的一揽子增量财政政策，精准回应了当前经济形势和社会发展需求，充分展现出灵活性和前瞻性，有利于促进经济持续回升向好，经济结构不断优化。”中央财经大学校长马海涛说。

中国社会科学院财政税收研究中心主任、研究员杨志勇认为，“发布会多次提到加大政策力度，体现了财政应有的担当。相信这些政策履行法定程序后将充分发挥作用，为经济高质量发展起到积极的推动作用”。

“一揽子增量财政政策体现了对于当前经济形势的积极应对和长远规划，这些措施聚焦‘稳增长、扩内需和化风险’三大关键领域，释放了维护经济平稳运行、增进民生福祉以及促进长期可持续发展的积极信号。”北京国家会计学院副院长、教授李旭红表示。

按照安排，为了缓解地方政府的化债压力，除每年继续在新增专项债限额中专门安排一定规模的债券用于支持化解存量政府投资项目债务外，拟一次性增加较大规模债务限额置换地方政府存量隐性债务，加大力度支持地方化解债务风险。

值得注意的是，这项政策还有待履行法定程序后再向社会作详细说明。此前，中央财政在2023年安排地方政府债务限额超过2.2万亿元的基础上，2024年又安排1.2万亿元的额度，支持地方特别是高风险地区化解存量债务风险和清理拖欠企业账款等。财政部明确这次增加债务限额置换地方隐性债务是“近年来出台的支持化债力度最大的一项措施”，其规模和力度值得期待。

国海证券首席经济学家夏磊认为，债务置换是为地方“松绑”，从时间、空间、结构、效率全方位为地方政府减负。疫情以来地方刚性支出压力较大，大量财政收入用于还本付息，对公共服务、基建等方面的支出形成了“挤出效应”，债务置换可以看到高财政可持续性发展能力，对扩内需有立竿见影的效果。

“有效化解债务风险有利于地方政府释放

出更多资源，优先用于重点领域和项目的投资，这不仅有助于提升经济运行效率，促进结构调整，也为实现高质量发展提供了坚实的保障，为地方经济的可持续发展注入了新的活力，进一步提升了整体经济的抗风险能力。这无疑是对当前经济挑战、保障经济安全与平稳发展的重要措施。”马海涛说。

目前我国地方政府债务化解工作有序推进，风险总体可控。杨志勇分析，债务置换从表面上看地方政府债务余额没有变化，但置换是隐性债务显性化的过程，债务信息更加透明，有利于决策。置换过程可能还伴随着债务利率的下降、期限结构的改善。必要的债务对经济社会发展来说是有好处的，化债不是要消灭债，而是要规范管理，让地方债管理更加规范。

“地方债风险防范化解，解决的不仅仅是地方财政正常运行问题，而且对于进一步活跃市场、提升经营主体活力大有裨益。地方隐性债的置换，意味着不少企业将因此得到发展所需的资金，一招活、全盘活，经营主体活力将因此得到更充分地释放，并逐步形成良性循环。‘下棋看三步’，增量财政政策同样需要用更系统的分析方法来看待，才能真正全面感受到财政政策的力度。”杨志勇说。

支持银行和房地产市场

在一揽子有针对性增量政策举措中，“发行特别国债支持国有大型商业银行补充核心一级资本”也受到市场高度关注。

财政部表示，将坚持市场化、法治化的原则，按照“统筹推进、分期分批、一行一策”的思路，积极通过发行特别国债等渠道筹集资金，稳妥有序支持国有大型商业银行进一步增加核心一级资本。

发行特别国债用于支持大型商业银行补充资本金有过先例。财政部于1998年8月向工、农、中、建四大行一次性定向发行2700亿元特别国债，用于补充四大行资本金。

统计显示，截至今年二季度末，大型商业银行的资本充足率为18.31%，高于监管要求，工、农、中、建、交、邮储6家国有大型商业银行经营总体稳健。专家认为，在当前时点发行特别国债支持国有大型商业银行补充核心一级资本具有重大意义。

夏磊分析，资本既影响资本充足率等监管指标又是决定信贷规模的宏观审慎评估(MPA)考核指标，近年来金融持续让利实体经济，商业银行净息差下行，只有补充资本才能增强未来持续扩张信贷的能力。我国金融体系仍以间接融资为主，国有大型商业银行作为系统重要性金融机构，对整个金融体系的平稳运行发挥着重要作用，支持国有大型商业银行进一步增加核心一级资本，可以巩固提升其稳健经营能力。

“补充国有大型商业银行资本金，可以进一步提高商业银行服务实体经济的能力，商业银行有更多的资金可以用于信贷，对整个经济来说是及时雨，有利于促进经济循环更加正常。”杨志勇说。

同时，一揽子增量财政政策明确，叠加运



用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具，支持推动房地产市场止跌回稳。政策“组合拳”主要包括，允许专项债券用于土地储备，支持收购存量房，优化保障性住房供给，研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策。

“房地产市场平稳健康发展很重要。财政支持房地产市场的一系列政策，适应构建房地产新发展模式的要求，适应人民群众对住房的多样化、多元化需求。总体上应该是轻税政策方向，让老百姓住‘好房子’的成本更低。专项债券项目资金收储土地，可以让房地产市场的运行更加平稳。”杨志勇说。

对于当前各地闲置未开发的土地相对较多的问题，财政部明确，支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。

夏磊认为，这项措施既可以缓解专项债缺项目和资金闲置问题，又能提高债务资金的使用效率，还有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性及债务压力，促进土地资源高效利用。

加大民生保障力度

一揽子增量财政政策还明确，加大对重点群体的支持保障力度，国庆节已向困难群众发放一次性生活补助，下一步还将针对学生群体加大奖助学金力度，提升整体消费能力。

今年以来，中央财政下达就业补助资金667亿元，支持地方做好高校毕业生等重点群体就业、职业技能培训等工作。按照全国总体3%的比例提高退休人员基本养老金水平，大幅提高城乡居民基础养老金的最低标准。此外，提高了基本公共卫生服务经费财政补助标

国家金融监督管理总局北京监管局日前发布提示称，为保护消费者合法权益，在办理借款业务时，金融消费者要做到以下三点：一是认真阅读合同条款，充分了解借款条件，关注借款的真实息费水平，警惕诱导性营销宣传说辞；二是保护好个人隐私信息，谨慎进行信息授权行为；三是准确评估自身的风险承受能力，理性消费、合理借贷，维护好个人的信用水平。

“近期有消费者反映，自己在申请网络贷款时，遭遇了息费不透明、实际借款成本过高、个人信息被泄露、过度借贷等问题，合法权益受到了严重侵害。”北京金融监管局相关负责人表示。

例如，某借款人在刷短视频时，发现一则宣称“无手续费”“无其他任何费用”的借贷广告。随后，该借款人点击链接，并根据页面提示下载了某网络贷款APP。注册、登记、填写个人信息后，该借款人虽然借到了钱，却发现账单后还附带了一张担保费用账单，实际借款成本远高于预期。也就是说，网络贷款平台通过暗含的担保合同变相提高了实际借款成本。

再如，某借款人没有经受住一则网络贷款广告的低息诱惑，觉得按时还款不成问题，在消费欲望的驱使下非理性借贷，却没想到还款压力越来越大。更有甚者，借款人在申请网络贷款时填写的个人信息遭泄露，自己被迫接收了大量

的网络贷款广告。为了尽快还清贷款，该借款人又向其手机APP借款，陷入了“滚雪球”效应，形成了巨额借款。

“消费者要警惕网络贷款‘套路’，关注以下三类风险。”北京金融监管局上述负责人表示。

一是模糊利息费用。个别借贷平台以“免息”“低息”等说辞营销宣传，吸引潜在消费者借款，实际放款

本报记 郭子源

相收取“砍头息”；以默认勾选、强制勾选等方式捆绑销售，要求消费者购买非必要的产品服务作为放款的前置条件，且提前还款不退还未还利息；二是泄露个人信息。获取消费者相关信息后，借贷平台将消费者的个人敏感信息打包、出售给“产业链”上下游的不法机构，借此获利，迫使消费者及其亲友接受各类电话骚扰。

三是诱导过度借贷。个别借贷平台诱导消费者过度、超前消费，推荐消费者在其旗下的众多网络平台连环借款、以贷还贷，还款时再引导借款人“拆东墙补西墙”，导致消费者的负债水平远超自身的收入水平，债台高筑。

警惕网络贷款

套路

银行业支持实体经济更重质量

本报记者 勾明扬

近日，中国银行研究院发布《2024年第四季度经济金融展望报告》(以下简称《报告》)表示，今年三季度，中国经济延续恢复态势，但经济恢复不平衡问题持续凸显。展望四季度，中国经济恢复基础仍有待进一步巩固。若外部环境整体平稳，宏观政策力度加大并且效果较好，内需加快恢复，预计四季度及全年GDP分别增长5.1%和5%左右。

中国银行研究院资深研究员王家强表示，银行业持续加大对实体经济的支持力度，资产负债规模持续扩张，但增速有所回落。二季度，银行业总资产达到370万亿元，同比增长7.3%；总负债341.3万亿元，同比增长7.1%。资产负债规模增速与经济发展及实体经济的需求相匹配，保障畅通的货币政策传导。

与此同时，信贷继续在银行规模增长中发挥重要作用，6月末，对实体经济发放的人民币贷款余额占同期社会融资规模总量的62.6%，与上年同期基本持平。王家强分析，全年来看，银行业信贷规模将适度增长，将更加重视结构优化，在支持居民消费、支持新质生产力发展等领域有望实现较高增速，成为银行业资产规模持续增长的新动能。预计2024年银行业资产负债规模增速将保持在8%左右的较高水平。

中国银行研究院高级研究员梁婧表示，回顾

今年三季度，7月底以来，随着央行启动降息政策，更多银行下调存款利率，呈现以下特点。首先，各类机构存款利率普降。继7月25日国有大行率先降息之后，全国股份制银行迅速跟进。8月以来，上海银行、苏州银行、杭州银行、徽商银行等更多地方性中小银行下调存款利率，目前存款利率下调已呈普遍态势。

其次，中长期存款利率降幅更大。目前，多数银行将1年期及以下整存整取的定期存款利率下调幅度定为0.1个百分点，两年、三年定期存款下调幅度普遍在0.2个百分点，长端利率下调幅度更大。

此外，存款利率降幅大于贷款端降幅。根据7月央行降息安排，1年期和5年期以上贷款市场报价利率(LPR)双双下降10个基点，低于银行中长期存款利率20个基点的降幅。这是本轮存款利率调降与前几次存款利率下调最大的不同。

《报告》指出，存款利率下调会对居民储蓄投资行为产生长期连锁反应。一方面，部分存款可能向中小金融机构“搬家”。当前，个别中小银行三年期存款利率仍有“3”左右的产品。但考虑到便捷性、稳定性等因素，这部分存款转移规模并不会太大。另一方面，部分存款也可能向理财市场分流，资管行业发展面临新变局。随着更多银行加入存款利率下调大军，预计2024年下半年，理财规模有望继续较快增长。

“存款利率下调既是商业银行应对净息差收窄的必然要求，也是存款利率市场化调整机制有效发挥的体现。”梁婧表示，本次存款利率下调有助于缓解银行存款定期化、长期化带来的负债成本压力，降低银行的资金成本，进而为银行扩大信贷投放力度、加大对实体经济支持创造良好条件，从而更好服务实体经济。从发布的数据看，2024年二季度，商业银行净息差为1.54%，相较一季度持平，净息差收窄压力依然较大。

王家强认为，全年来看，为保持净息差基本稳定，夯实支持实体经济的能力，商业银行将持续优化定价能力。存款挂牌利率调整将更加灵活，但在期限结构上可能存在差异，定期存款利率下调幅度可能相对较大；部分具有国际化能力的国有大型银行及股份制银行将充分把握境外高息环境的时间窗口，优化整体盈利能力。综合考虑经济复苏以及非息业务的发展，2024年商业银行净利润增速有望维持在1%左右。

值得注意的是，近期官宣并实施了降准降息、降低存量房贷利率等多项有助于稳增长、稳预期的政策。王家强表示，未来宏观政策有望进一步加码，新质生产力持续培育，产业结构转型升级态势较好。展望四季度，中国经济延续向好态势，银行业经营发展稳健，规模持续增长，盈利能力相对稳定，资产质量整体向好。