

# 双向动态灵活调整 房贷利率政策并未转向

《中国证券报》27日刊发文章《双向动态灵活调整 房贷利率政策动态调整长效机制在进入6月后将迎来新一期评估期。近两个月来,随着前期稳经济大盘和促进房地产市场健康发展等一系列政策效果逐步显现,一些城市的房价出现积极变化和边际好转,引发市场对房贷利率政策是否会转向的讨论。

有关专家日前对中国证券报记者表示,当前房贷利率政策并未调整,稳定房地产市场政策也没有转向。动态调整机制会根据每个城市的情况双向动态灵活调整。对于不再符合“冷”的标准,但尚未变“热”的城市,不会调整政策。



购房者(2023 齐鲁(济南)春季房地产展示交易会现场)了解房屋信息(资料照片)。新华社发

## 1 既管“冷”又管“热”

去年年末,人民银行和原银保监会建立动态调整机制。市场普遍认为,该机制实现了“因城施策”原则下首套房贷利率政策的双向动态灵活调整。

动态调整机制明确,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,阶段性放宽首套房商业性个人住房贷款利率下限;对于采取阶段性下调或取消当地首套房商业性个人住房贷款利率下限的城市,如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨,应自下一个季度起,恢复执行全国统一的首套房商业性个人住房贷款利率下限。

人民银行货币政策司司长邹澜日前表示,动态调整机制既支持房地产市场面临较大困难的城市用足用好政策工具箱,又要求房价出现趋势性上涨苗头的城市及时退出支持政策,恢复执行全国统一的首套房贷利率下限,也就是“既管冷、又管热”。

据人民银行统计,截至3月末,符合“冷”的标准,也就是可以放宽首套房贷利率下限的城市有96个。其中,83个城市下调首套房贷利率下限,较全国的下限要求低10个至40个基点;12个城市取消了首套房贷利率下限。

从房贷利率数据看,首套房贷利率政策的调整优化,带动房贷利率有所降低,3月新发放个人住房贷款加权平均利率为4.14%,同比下降1.35个百分点。

## 2 “不冷不热”无需调整

按照规定,业内人士介绍,“从2022年四季度起,各城市政府可以上季度末月到本季度的第二个月作为评估期,对当地新建商品住宅的消费销售价格变化情况进行动态评估。”

“下一个评估期将在2023年6月底启动,届时各城市政府将根据3月至5月的新房价格变化决定是否调整房贷利率下限。”中指研究院市场研究总监陈文静说。

随着房地产市场恢复的内在驱动力逐步增强,部分城市房价出现同比或环比上涨。一些观点认为,这些城市已不符合上述“冷”的标准,在下一个评估期可能需要上调首套房贷利率下限,回归到全国统一的首套房贷利率政策,有些城市首套房贷利率或将重新上调20个至30个基点。

有关专家表示,上述观点是对动态调整机制的误读。一方面,动态调整机制具有较强的稳定性。若一个城市此前达到“冷”的标准,且已下调或取消当地首套房贷利率下限,那么,只要它没有出现“热”的情况,就可继续保持调整后的首套房贷利率政策。近两个月,部分城市房价出现的同比或环比上涨,不再符合“冷”的标准,但尚未变“热”,对于这种“不冷不热”的城市,不需要调整政策。

另一方面,观察历史数据就会发现,一个城市的房地产市场要从“冷”到“热”,一般都需要较长时间,不必担心政策变化太快。一个城市的新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨才能判定为“热”。

## 3 或“冷”或“热”均可预期

专家强调,动态调整机制具有较强的时效性和可预期性。

观察历史数据可发现,若一个城市的房价达到“冷”或“热”的标准,往往意味着它的房地产市场出现了趋势性下跌或上涨的苗头,以此作为是否可以放宽首套房贷利率下限,或者必须退出支持政策的条件,是有前瞻性和时效性的。

从数据上看,例如,2015年10月太原的房价达到“热”的标准后,开始出现持续上涨,一直持续到2020年;2020年9月转“冷”后,又开始持续下跌。杭州、宁波、长沙、成都等城市,也都符合上述规律。

与此同时,动态调整机制是一套长期有效、机制明确的政策机制,具有很强的可预期性。

“2022年9月,人民银行和原银保监会出台了允许部分城市放宽首套房贷利率下限的政策。当时带有一定试点性质,执行期限只有三个月。随后,根据试点情况,建立动态调整机制。根据这套机制,社会公众可以按照各城市的房地产市场情况,计算出这些城市是否属于可以放宽首套房贷利率下限的城市范围,从而形成较为明确的预期,并据此决定自己的购房行为。”上述人士称。

总体看,动态调整机制具有良好的“稳定性”、“时效性”和“可预期性”,能有效引导市场预期,切实支持刚性住房需求,是一项既利当前、又管长远的政策机制。

邹澜表示,下一步,人民银行将继续密切关注房地产金融形势变化,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,会同金融部门持续抓好已出台政策落实。

(据新华社北京5月27日电)

## 国家乡村振兴局： 进一步推动驻村帮扶工作 取得新进展新成效

新华社北京5月27日电 (记者郁琼源 侯雪静)国家乡村振兴局局长刘焕鑫27日表示,要围绕建强村党组织、推进强村富民、提升治理水平和为民办事服务等重点任务狠抓落实,进一步推动驻村帮扶工作取得新进展新成效。

刘焕鑫是在当日于河南省兰考县召开的全国驻村帮扶工作推进会上作出上述表述的。

会议强调,2021年以来,各地区各部门扎实推进新阶段驻村帮扶工作,工作机制更加完善,教育培训更加深入,职责任务更加清晰,管理保障更加规范。全国20.96万名驻村第一书记,56.3万名驻村工作队员扎根一线、履职尽责,为巩固拓展脱贫攻坚成果、全面推进乡村振兴发挥了重要作用。

会议强调,驻村帮扶是巩固拓展脱贫攻坚成果、全面推进乡村振兴的一项重要制度安排。各地区各部门要严格把好人选的标准关、程序关、力量统筹关,扎实做好人员轮换工作。要强化教育培训,优化培训内容,创新培训方式,不断提升驻村干部履职能力。要强化日常管理、跟踪管理和精准考核,推动驻村干部认真履职尽责。要强化激励保障,做到保障支持要实、关心关爱要实、推动减负要实,有效激发广大驻村干部干事创业热情。要压紧压实责任,强化组织领导、督促指导和宣传引导,确保驻村干部选派工作有力有序。

## 山西： 十大重点产业链“链主” 企业每家奖励100万元

新华社5月27日电 (记者王飞航)记者从山西省工信厅获悉,为培育产业链企业不断壮大,山西省近日启动重点产业链“链主”企业一次性认定奖励和营收进档奖励申报工作,其中20家“链主”企业每家奖励100万元。

山西省工信厅相关负责人表示,结合产业基础和行业发展趋势,山西确定了新能源汽车、氢能产业、风电装备等十大重点产业链,推行产业链“链长制”,通过建链、补链、延链、强链,努力实现“一企带一链,一链成一片”,推动战略性新兴产业加速成长。

山西省工信厅和山西省财政厅日前联合印发《重点产业链培育激励方案》,今年将从山西省技术改造专项资金中统筹安排资金,对重点产业链培育给予支持,通过财政奖励等方式,激励重点产业链企业做强做优。

为尽快实现对产业链企业的奖励资金兑付,山西省工信厅近日启动“链主”企业一次性认定和营收进档奖励申报工作。申报主体为《山西省重点产业链及产业链链长工作机制实施方案》确定的20家重点产业链“链主”,其中一次性认定奖励为每家100万元。

## 全国首例双向八车道 装配式拱形隧道施工进入尾声



5月26日,工人们操作大型机械在新森大道隧道工程的装配式拱形隧道施工现场,进行预制构件吊装作业。

近日,重庆市在推动市政工程工业化建造方面取得新进展,由中建七局西南建设有限责任公司承建的全国首例双向八车道装配式拱形隧道施工进入尾声,目前左幅隧道构件拼装施工已完成,右幅隧道的构件拼装施工也已超六成,预计年内将建成通车。位于重庆高新区金凤园区的新森大道隧道工程全长790米,其中采用装配式施工的长度为445米,施工按照设计将预制好的建筑构件像搭积木一样拼装组合完成隧道建设。

新华社发

# 增持回购力度加大 上市公司传递信心

## 大手笔回购频现

中国证券报记者梳理发现,截至5月26日,在今年以来实施回购的公司中,牧原股份、盐湖股份、中联重科回购金额均逾10亿元,TCL中环等58家公司回购金额均过亿元。

其中,5月23日,牧原股份发布公告称,截至5月22日,公司通过股份回购专用证券账户以集中竞价方式累计回购公司股份3411.43万股,占公司目前总股本的0.62%,最高成交价为51元/股,最低成交价为42.60元/股,成交总额为166536.48

万元(不含交易费用)。

经营业绩持续向好是多家上市公司大手笔回购的动力源泉。例如,TCL中环一季度归属于上市公司股东的净利润同比增长71.9%;福田汽车一季度归属于上市公司股东的净利润同比增长119.89%。

从回购目的来看,员工持股计划或实施股权激励、市值管理、盈利补偿等是回购的主要原因。

恒瑞医药等多家公司多次发布员工持股计划。恒瑞医药5月15日

公告称,公司拟以6亿元至12亿元回购股份,用于员工持股计划,回购价格为不超过70.14元/股,回购股份期限为不超过12个月。恒瑞医药表示,此举是基于对公司未来发展前景的信心和基本面的判断,充分调动员工的积极性。

部分公司选择实施股权激励,提振员工积极性。例如,粤海饲料5月23日公告称,为进一步完善公司的法人治理结构,健全公司激励机制,公司拟推出2023年股票期权

激励计划草案和2023年员工持股计划草案。其中,股权激励计划授予的股票期权数量总计为2750万份,员工持股计划的资金规模不超过7675.50万元。

在武汉科技大学金融证券研究所所长董登新看来,股权激励、员工持股计划等举措将员工福利与股东权益融为一体,有利于绑定公司核心员工,助力公司长远发展,坚定投资者对公司长期持有信心。

## 增持计划密集公布

大手笔回购频现的同时,不少上市公司密集公布增持计划。

根据记者梳理,截至5月26日,今年以来,在262家实施增持公司中,有35家公司的股东增持参考市值超过亿元,中远海控等4家公司超过10亿元。

佩蒂股份等多家公司增持价格上

限远超当前市场价。谈及增持原因,佩蒂股份表示,此举是基于对公司未来发展前景的信心以及对公司在价值的高度认可,为增强投资者信心,维护广大投资者的利益,推动公司股票价格向公司长期内在价值的合理回归,促进公司稳定可持续发展。

## 严防“忽悠式”回购增持

在上市公司回购、增持潮涌背景下,相关政策也在助力。

为支持鼓励上市公司依法实施股份回购、董监高依法增持股份,证监会去年10月就修订《上市公司股份回购规则》《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》公开征求意见。

“此次改动在实施条件、实施时间等方面降低了回购和董监高持股变动的限制,旨在支持鼓励上市公司依法实施股份回购和董监高依法增持股份,积极维护公司投资价值 and 中小股东权益,更好顺应市场实际和公司需求。”中信证券联席首席策略师裘翔表示。

近期,个别上市公司出现“忽悠式”回购、增持情况,部分公司因未在承诺期内完成回购、增持股份计划受到有关部门关注或遭到起诉索赔。

监管部门扎紧制度篱笆,严防“忽悠式”回购增持,有利于保护投资者权益。南开大学金融发展研究院院长田利辉说,尽管增持回购向投资者传达

业绩稳健、现金流充裕等利好信息,但不乏上市公司借助回购向市场释放虚假向好信号,损害投资者利益。

他提醒,投资者要综合判断上市公司基本面情况,理性看待上市公司增持回购行为,不可盲目将回购作为投资标准。

(新华社北京5月27日电)

## 证监会：

# 多管齐下进一步推动上市公司高质量发展

新华社北京5月27日电 (记者姚均芳)上市公司质量很大程度上决定着我国资本市场的发展质量,体现着中国经济的成色。“中国证监会副主席王建军5月27日表示,必须克服困难,多管齐下进一步推动上市公司高质量发展。

王建军是在27日召开的中国上市公司协会年会(理事会)暨2023中国上市公司峰会上致辞时作出上述表述的。他指出,目前A股上市公司超过5000家,汇集了“大而优”的行业龙头和“小而美”的细分市场翘楚,在科技创新、吸纳就业、稳定经济等方面发挥着“压舱石”作用。

证监会数据显示,2022年上市公司实现增加值18.23万亿元,合计贡献

税收4.79万亿元。

“去年底,新一轮推动提高上市公司质量三年行动方案已经启动实施,工作重点从‘治乱’转向更深层次的‘提质’,挑战更大、任务更重。”王建军表示,资本市场要发挥好“晴雨表”功能,体现现代化产业水平和经济高质量发展要求,就必须共同努力打造更多领跑行业发展、引领科技创新、核心竞争力突出的优秀上市公司。

关于如何推动上市公司高质量发展,王建军表示,要固本强基,构建好用管用的法规制度体系;要聚焦问题,规范公司治理和信息披露;要树牢导向,培育优胜劣汰的市场生态;要惩防结

合,从严打击财务造假。

他指出,要科学设计监管法规体系,推动出台上市公司监管条例,不断提升上市公司监管法规的体系化、规范化、科学化水平。要大力抓好公司治理监管,推动上市公司治理再上新台阶。

他表示,要引导市场资源更多向科技创新企业倾斜,优化并购重组、股权激励等制度安排,支持优质上市公司发展壮大。健全防范打击财务造假的长效机制,强化财务造假案件的行刑衔接,加大对“关键少数”和中介机构的立体化追责力度。

广告·热线:66810888

本栏目与海南日报数字报(hnrb.hinews.cn)同步刊发,可实现移动端阅读和转发。

资讯  
广告  
场



精致广告  
收益无限

## 贷款

## 急用钱-找银达

银达贷款公司诚信经营30年,专业办理房地产抵押贷款,全省受理一押二押,利息低、速度快、额度高、流程简单;专业办理汽车名表、黄金钻石等质押贷款。海口公司:国贸玉沙路椰城大厦一层,68541188、13307529219;三亚公司:三亚解放路第三市场旁,88558868、13518885998。

## 招租

## 厂房招租 13976006888 吴先生

房屋招租  
现有位于海口市龙华区海垦路绿海小区1号楼第三层房屋,面积为884.24m²对外公开招租。欢迎意向承租单位咨询、报名承租。联系人:林女士,电话:0898-68926895、18976666258。海南省农垦城开发建设有限公司 2023年5月19日

## 公告

## 印章作废公告

根据反映,有人私自使用“大广坝水利水电工程猴岭迁移安置领导小组”印章,现登报作废该名称的印章,自登报之日起如还有人持该名称印章签署的任何文件(登报之前已经申报过的,由我局调查核实再处理),本局不予认可。并由此给海南热带雨林国家公园管理局霸王岭分局或国营猴岭采伐场造成的后果,海南热带雨林国家公园管理局霸王岭分局有权依法追究其法律责任。特此公告。  
海南热带雨林国家公园管理局霸王岭分局 2023年5月25日

## 遗失

## 林亚妮(现已更名杨秀英)遗失

建设工程规划临时许可证,许可证号码:(临)建字第469005201900043号及报建文本,声明作废。  
●琼海市龙江镇蒙养村第九组股份经济合作社遗失基本户开户许可证,核准号:J6410057810001,声明作废。  
●澄迈县和岭中心学校(统一社会信用代码:12468837693152428Y)因公章和(周丹丹)法人章损坏,声明作废。