

实习记者 | 王婷婷

继宣布降准释放资金5300亿元后，央行、外汇局又出台举措以支持实体经济的恢复，其中明确提出将因城施策实施好差别化住房信贷政策。

4月18日晚间，中国人民银行、国家外汇管理局印发《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》（下称《通知》），从支持受困主体纾困、畅通国民经济循环、促进外贸出口发展三个方面，提出加强金融服务、加大支持实体经济力度的23条政策举措。

在这23条举措中，在强调坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的同时，要完善住房领域金融服务。

具体来看，《通知》指出，坚持“房住不炒”定位，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，因城施策实施好差别化住房信贷政策，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，以更好满足购房者合理住房需求，促进当地房地产市场的平稳健康发展。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，这是自2016年以来央行首次对最低首付比例提出新要求，证明首付比例政策再一次受到了关注。

“据此可以认为，今年二季度各地降低首付比例、激活合理住房消费需求将会成为一项重要工作。”严跃进认为，从实际过程来看，较之比降低贷款利率，降低首付比例效果会更好，有助于促进二季度住房交易市场的活跃。

在房企融资方面，《通知》指出，金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不可“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放，从房企的融资、流动性方面纾困。

例如，商业银行、金融资产管理公司等须做好重点房地产企业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，积极提供兼并收购财务顾问服务等；金融机构还要在风险可控基础上，适度加大流动性贷款等支持力度，满足建筑企业合理融资需求。

不仅如此，此次政策还对房地产市场中讨论较多的月供暂缓问题给出了明确答复，即银行需落实延后还款时间、延长贷款期限、延迟还本等内容。

《通知》中明确，须提高对重点地区和受困人群的金融服务质效，比如对于受疫情影响暂时失去收入来源的人群，金融机构要及时优化信贷政策，区分其还款能力和还款意愿，对其存续个人住房等贷款采取合理延后还款时间、延长贷款期限、延迟还本等方式调整还款计划予以支持。

这是央行首次对月供暂缓事件进行文件表述。

严跃进告诉界面新闻，疫情令月供还贷情况面临冲击，而此次央行政策，充分考虑到疫情带来的利空影响，对于减缓疫情带来的冲击、确保购房者还贷压力的减少、防范房贷领域出现违约风险、确保房贷市场稳健等都具有积极作用。

近期利好房地产市场的金融支持政策频频。在4月15日，人民银行宣布全面降准0.25个百分点，将再投放长期资金约5300亿元。

全面降准亦有助于稳定楼市。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析，降准在帮助增加市场流动性的同时，购房者、企业端的合理资金需求也有望得到更好的支持，对房地产市场释放出积极信号。

政策频出的背后是房地产市场仍处于探底阶段，房价回落，销售下滑。

根据国家统计局4月18日的数据显示，今年一季度房地产的开发投资、销售、房企到位资金等多指标疲软。其中，开发投资增速进一步下滑，销售额降幅继续扩大，是除2020年1-2月以外的最大跌幅，下降了22.7%。

目前，受疫情冲击、预期转弱以及市场信心未得到有效修复等影响，房地产市场仍然面临压力。此次从金融端出发，如最低首付比例调整、月供暂缓等都将有助于当前市场的底部修复，满足合理住房需求，房地产市场或有望逐步趋稳。