

# 新一轮房贷政策组合拳影响几何

新华社北京5月17日电(记者 吴雨)5月17日,新一轮支持房地产的金融举措出炉:明确取消全国层面房贷利率政策下限、下调房贷首付比例和公积金贷款利率、拟设立保障性住房再贷款……此时挥出房地产金融政策组合拳出于哪些考量?政策“工具箱”上新又将带来哪些影响?

## 降低居民购房门槛 提振住房消费

中国人民银行、国家金融监督管理总局5月17日联合发布通知,首套和二套房贷最低首付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。

“从首付比例、房贷利率两个方面对住房金融政策进行调整,可适当降低居民住房消费门槛,同时减轻居民住房消费负担。”上海金融与发展实验室主任曾刚介绍,调整后,首套房首付比例已达历史最低水平,二套房首付比例也创下近年新低。

在业内人士看来,取消全国层面房贷利率政策下限,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,将推动住房贷款利率继续降低。

首套住房贷款利率政策动态调整机制落地以来,越来越多城市因城施策,下调或取消首套房贷利率下限。记者了解到,截至今年4月末,全国343个城市中已有67个取消了首套房贷利率下限。目前,除北上广深等少数一线城市外,大部分城市房贷利率下限已降至全国统一水平。

业内人士预计,此次政策调整后,将有更多城市取消房贷利率下限,个别保留当地下限的热点城市自主定价空间也会明显扩大。政策落地后,大多数城市房贷利率可能下降0.3个至0.4个百分点。按照100万元贷款、30年期限、等额本息还款方式测算,总利息支出可减少7万余元。

招联首席研究员董希淼说,此次住房金融政策调整力度较大,超出预期,传递出稳定房地产市场的明确信号,有助于稳定住房消费信心,提高居民住房消费的意愿和能力。

## 政策“工具箱”上新 支持盘活存量住房

盘活存量住房是化解房地产风险的关键。此次中国人民银行拟设立保障性住房再贷款,引起市场高度关注。

据介绍,拟设立的保障性住房再贷款,规模3000亿元,利率1.75%,期限1年,可展期4次。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。

中国人民银行副行长陶玲介绍,设立保障性住房再贷款,可鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。中国人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款,预计带动银行贷款5000亿元。

董希淼表示,中国人民银行按照贷款本金60%发放再贷款,而且再贷款资金是要偿还的,不是对企业的补贴,不等同于政府下场“无偿救助”。金融机构根据地方国企申请,自主决策发放贷款的条件,有了合格贷款后才能向中国人民银行申请再贷款。

记者了解到,中国人民银行明确提出,保障性住房再贷款不增加地方政府隐性债务。地方国有企业由城市政府选定,被选定的地方国企及所属集团不得为政府融资平台,收购资金通过租赁经营收入和未来售房收入回收。

记者前期调研了解到,郑州、南京、珠海等地国企已先行先试,通过直接收购、以旧换新等方式参与存量住房去库存,目前各地公布的计划收购住房已经超过1万套。

陶玲说,这项政策可以推动商品房市场去库存,加快保障性住房供给,助力推进保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。在再贷款政策支持下,房地产企业出售已建成商品房后,回笼资金可用于在建项目续建,改善房企的资金状况。

## 政策稳步衔接,推动房地产向新模式转变

从建立首套住房贷款利率政策动态调整机制,到降低存量首套房贷利率,再到推出新一轮房地产金融政策组合拳……随着我国房地产市场供求关系发生重大变化,金融举措也不断适应形势需求调整优化。

在业内人士看来,房地产金融政策一脉相承,新旧政策衔接稳步有序,一方面持续加大支持刚性和改善性住房需求力度,另一方面防范房地产金融风险外溢。

“这一轮政策调整力度较大,但没有改变一贯的政策取向。”中国民生银行首席经济学家温彬认为,尽管房贷利率限制基本放开,但首套和二套房首付比例仍有一定区分度,首套房明显更低。另外,按照因城施策原则,预计个别热点城市暂时还将保留房贷利率下限。这些有助于平衡好房地产市场的当前稳定与长期发展,避免重走“靠房地产拉动经济”的老路。

4月30日召开的中共中央政治局会议提出,统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施,抓紧构建房地产发展新模式,促进房地产高质量发展。

专家表示,此次优化调整房贷政策,是对中央政治局会议相关部署的贯彻落实和积极响应。中国人民银行选择此时发布相关政策,也有支持信贷平稳增长方面的考虑。未来房贷仍是银行的优质资产,一定程度上可以弥补贷款利率下降减少的利息收入,有利于稳定银行净息差。

曾刚认为,此次政策优化调整的过程中,多次强调市场化原则,这体现出金融管理部门市场化调节的清晰思路。随着我国经济内生动力不断增强,金融配置资源的能力不断优化,房地产领域也可更多交由市场机制调节,推动房地产企业向新发展模式加快转变。

## 2023年我国城镇单位就业人员年平均工资总体继续增长

新华社北京5月17日电(记者 魏玉坤 李昌瑞)国家统计局5月17日发布的数据显示,2023年,我国经济回升向好,社会发展稳定,就业人员增加,城镇单位就业人员年平均工资总体继续增长,实际增速高于上年。

根据国家统计局对153.9万家规模以上联网直报企业和71.5万家抽中样本单位开展的劳动工资统计调查,2023年城镇非私营单位就业人员年平均工资为120698元,比2022年增长5.8%,增速低于上年0.9个百分点;城镇私营单位就业人员年平均工资为68340元,比上年增长4.8%,增速高于上年1.1个百分点,

扣除价格因素后,上述两类单位就业人员平均工资实际分别增长5.5%和4.5%,分别高于上年0.9和2.8个百分点。

“这里的工资是指全部劳动报酬,既包括就业人员从单位实际领取的工资、奖金、津补贴等,还包括单位从个人工资中代扣代缴的个人所得税、社会保险基金及住房公积金等。”国家统计局人口和就业统计司司长王萍萍说。

统计数据显示,多数行业的就业人员平均工资继续增长。其中,金融业和采矿业工资水平保持较快增长,金融业在城镇非私营单位和私营单位中的平均工资

增速分别为13.4%和13.2%,采矿业在城镇非私营单位和私营单位中的平均工资增速分别为11.1%和10.4%。

“需要注意的是,平均工资是反映一个国家、地区或行业、岗位总体工资情况和变化的重要统计指标,在大多数情况下与个人工资或收入并不相等,不同行业不同岗位之间存在工资差距。”王萍萍说,由于行业、地区、岗位不同,单位情况、个人具体情况不同,甚至工资发放时间的不同,个人工资水平与总体或分组平均数难免会产生较大差异,使用平均工资数据时需进行深入分析、理性对待。



贵州荔波:初夏旅游渐升温

游客在荔波县瑶山古寨观光游玩(5月16日摄,无人机照片)。

初夏时节,贵州省黔南布依族苗族自治州荔波县小七孔景区绿意盎然,风光秀美,吸引了众多游客前来观光游玩。

新华社记者 陶亮 摄

## 为何越来越多年轻人得高血压?应如何调理?

新华社合肥5月17日电(记者 戴威)高血压是我国患病人数最多的慢性疾病,也是心脑血管疾病死亡的最重要危险因素。相关数据显示,我国35岁以下的高血压患者超过7000万。为何越来越多年轻人得高血压?可能造成哪些危害?年轻人得高血压应如何调理……中国科学技术大学附属第一医院(安徽省立医院)心血管内科副主任医师马腾带来权威解答。

### 为何越来越多年轻人得高血压?

首先,遗传因素不容忽视。高血压是一种具有遗传倾向的疾病,父母患有高血压,下一代患病风险将显著增加,尤其是在多种生活环境因素综合作用下,更容易罹患高血压。

其次,高血压有时“病从口入”。烧烤、火锅等是当下不少年轻人的家常便饭,高盐等是这类饮食的特点,也是引起血压高的重要诱因。

此外,年轻人的一些不健康的生活方式也会使血压增高,如缺乏锻炼、熬夜、吸烟、饮酒、压力大引发焦虑抑郁等。

### 年轻人高血压相较于中老年人高血压,有怎样的特点?

与中老年人高血压不同,年轻人的血压高往往表现为收缩压正常,舒张压大于等于90mmHg。这种现象的确切机制尚未完全阐明,

目前认为主要与外周血管阻力增加有关。不良生活方式可导致交感神经兴奋,肾素-血管紧张素-醛固酮系统激活,收缩血管,增加外周血管阻力。此外,吸烟、饮酒可损害血管内皮,加速动脉硬化,从而增加外周阻力。

青年高血压患者一般血管弹性较好,可以缓解血流对动脉管壁的压力,病情多处高血压发展的前期,轻度高血压居多,临床症状不典型,多数无明显症状。所以,年轻人的高血压,常有隐匿性强的特点,部分青年患者因为对高血压的危害认识不足,认为无症状就无需处理,最终导致严重心脑血管事件,令人唏嘘。

### 如果不加以控制,高血压会有哪些危害?

一是心血管疾病。如果长期高血压会增加心脏负担,导致心肌肥厚和心血管病变,最终可能引发心肌梗塞、心力衰竭、冠心病和心律失常等疾病;二是脑血管疾病。高血压会导致脑部血管病变,增加脑卒中的风险。脑卒中是一种脑血管意外,可导致脑组织缺血或出血,引发认知障碍、偏瘫、失语等后果;三是肾脏疾病。高血压会损害肾脏的小血管,引起肾小球硬化、肾功能不全甚至慢性肾脏病。严重情况下,可能需要肾脏透析或移植来维持生命;四是眼部疾病。长期高血压可能损害视网膜血管,导致视网

膜病变(如视网膜动脉阻塞、视网膜出血),最终可能导致视力丧失;五是外周血管疾病。高血压可能导致外周血管病变,影响血液循环,增加患者患上动脉硬化、主动脉夹层、周围血管疾病的风险;六是猝死。高血压可能导致心脏大血管破裂,如主动脉夹层,或突发急性脑出血,造成猝死。

### 年轻人患上高血压,该如何调理?

首先,对高血压应有正确的评价:自己的血压水平怎样,同时还合并什么疾病,高血压已发展到什么程度。二级以上的高血压患者还要注意排除继发性疾病的因素,如睡眠呼吸暂停综合征,原发性醛固酮增多症等。

其次,要重视健康体检,提高健康意识,未雨绸缪,防患于未然。

再次,改善生活方式也是一种对症治疗:日常生活中,患者要限制盐的摄入,可选用低钠盐。同时,要注意减少饱和脂肪酸的摄入。此外,患者还要坚持运动,以有氧运动为主,如快步走、慢跑、游泳等,还可以辅以抗阻运动,每天活动时间大于30分钟,保证每周进行5次。

若医生建议患者进行药物治疗,应严格遵医嘱执行,需注意以下几点:不能太心急,短期内换药不宜太频繁,血压需平稳调至目标范围;血压正常后,不要以为治愈了,切勿自行停药,须在医生指导下调整药物;坚持规律家庭自测血压,实现血压的自我管理。