

央行完善商业性个人住房贷款利率定价机制 存量房贷利率批量下调

本报记者 刘琪

9月29日，中国人民银行发布《中国人民银行公告〔2024〕第11号》，完善商业性个人住房贷款利率定价机制，推动降低存量房贷利率。

《公告》明确，借款人申请商业性个人住房贷款时，可以选择固定利率或浮动利率作为定价方式。合同约定为固定利率的，利率水平在合同期内保持不变。合同约定为浮动利率的，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成（加点可为负值），加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素。

《公告》还明确，固定利率商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。置换时，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成，加点幅度等于原合同利率水平与最近一个月贷款市场报价利率的差值。

根据《公告》，自2024年11月1日起，合同约定为浮动利率的，商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商约定重定价周期。在利率重定价日，定价基准调整为最近一个月贷款市场报价利率。利率重定价周期及调整方式应在贷款合同中明确。

《公告》明确，自2024年11月1日起，浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离

达到一定幅度时，借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。重新约定的加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素变化，加点幅度不得低于置换贷款时所在城市商业性个人住房贷款利率加点下限（如有）。

据中国人民银行有关负责人介绍，此次《公告》进行了几方面优化：一是允许变更房贷利率在LPR基础上的加点幅度。借贷双方可通过协商变更合同等方式调整加点幅度，以更准确体现市场供求、借款人风险溢价等因素。

《公告》还明确，固定利率商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。置换时，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成，加点幅度等于原合同利率水平与最近一个月贷款市场报价利率的差值。

根据《公告》，自2024年11月1日起，合同约定为浮动利率的，商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商约定重定价周期。在利率重定价日，定价基准调整为最近一个月贷款市场报价利率。利率重定价周期及调整方式应在贷款合同中明确。

《公告》明确，自2024年11月1日起，浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离

有序缓解矛盾，并维护合同严肃性。二是取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制。自2024年11月1日起，新签订合同的浮动利率房贷，与除房贷之外的其余浮动利率贷款保持一致，可由借贷双方自主协商确定重定价周期。符合条件的存量房贷借款人在与商业银行协商调整房贷利率加点幅度的同时，也可调整重定价周期，使存量房贷利率及时反映定价基准（LPR）的变化，畅通货币政策传导。

对于《公告》发布后，存量房贷利率如何调降，前述负责人表示，市场利率定价自律机制将发布倡议，引导商业银行于2024年10月31日前开展一次存量房贷利率批量调整。各商业银行将发布有关公告和批量调整细则，统一

调降房贷利率在LPR基础上的加点幅度，并尽可能为借款人提供便利。

根据市场利率定价自律机制发布的关于批量调整存量房贷利率的倡议，各商业银行原则上应于2024年10月31日前统一对存量房贷（包括首套、二套及以上）利率实施批量调整，对于LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于-30BP，且不低于所在城市目前执行的新发放商业性个人住房贷款利率加点下限（如有）。

同日，中国人民银行、国家金融监督管理总局还发布了关于优化个人住房贷款最低首付比例政策的通知。其中明确，对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套房，最低首付比例统一为不低于15%。

国有六大行火速响应：

拟于10月12日发布存量房贷利率调整操作细则

本报记者 杨洁

9月29日当晚，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行等六大国有商业银行火速发布公告，正在依法有序推进降低存量商业性个人住房贷款利率工作。

在时间安排方面，上述6家银行均表示，将（拟）于2024年10月12日发布具体操作事宜，2024年10月31日之前统一对存量商业性个人住房贷款利率实施批量调整。工商银行、农业银行表示，将按照市场化、法治化原则，通过多渠道提供便利服务，依法依规开展好利率调整工作；中国

银行表示，依法合规制定实施细则，同时进行技术准备；建设银行表示，“正在抓紧制定批量调整存量房贷利率实施方案。”

对于后续情况，6家银行表示，将在其官网、微信公众号、贷款经办行、网点等渠道公告相关信息。《证券日报》记者将持续跟进报道。



记者观察

上市公司市值管理 行之有道方能行之有效

田鹏

近日，中国证监会主席吴清在国新办新闻发布会上表示：“上市公司是市场之基。上市公司为投资者创造价值，源源不断地回报投资者，资本市场才能兴旺发达。”

在提高上市公司质量、提升投资价值过程中，一方面，监管的有力引导和严格规范不可或缺。为此，今年以来，监管频频“点名”提升上市公司投资价值，为公司市值管理指明方向。

例如，中国证监会于近日召开党委（扩大）会议时再次明确，要更大力度推动提升上市公司质量和投资价值，抓好新发布的“并购六条”的落地实施，在推动产业整合和资源优化配置、更好服务新质生产力发展等方面尽快推出一批典型案例，抓紧出台上市公司市值管理指引，支持上市公司用好政策工具。

另一方面，上市公司自身也必须切实承担起责任。今年以来，A股上市公司积极响应，通过参与“质量回报双提升”或“提质增效重回报”专项行动，开启价值提升之旅。据Wind数据统计，截至目前，年内至少已有2215家A股上市公司披露了相关专项行动方案。

笔者进一步整理相关方案发现，上述相关方案举措丰富多样，有的公司致力于提升产品质量和服务水平，以满足市场需求，如东华软件称，将扩大在主营业务细分领域的领先优势，提升多行业细分业务的专业化、系统化竞争能力和市场覆盖面；有的公司加大研发投入，推动技术创新，提高核心竞争力，如东安动力称，将基于产品及技术积累，开展动力及传动系统的新能源研发；还有公司优化内部管理，降低成本，提高运营效率，如信达股份称，不断完善信息共享机制，定期通报经营情况，积极配合董监高履职调研，提高公司治理透明度。

在笔者看来，行之有道，方为上市公司市值管理、实现可持续发展之

关键密钥，这不仅需要公司从多维度、多途径施展出多种举措，汇聚成价值提升合力，更需要公司树立正确的市值管理观念。

正如吴清在国新办新闻发布会上表示，“这里需要强调的是，要加强市值管理，但同时上市公司和相关方必须要提高合规意识，不能以市值管理的名义实施操纵市场、内幕交易等违法违规行为。”

这也意味着上市公司需要在合法合规的框架内进行市值管理。在笔者看来，首先，上市公司需要遵守新证券法以及资本市场各项法规要求，这是实现市值管理的基本要求。

其次，上市公司需要建立健全内部合规制度。从公司治理层面出发，明确各部门在市值管理中的职责和权限，确保各项决策和行动都有章可循。通过完善的制度建设，规范公司的信息披露、投资者关系管理、资本运作等关键环节，防止因内部管理漏洞而引发违法违规风险。

再次，上市公司应加强对员工的合规培训。需让每一位员工都深刻认识到合法合规在市值管理中的重要性，提高员工的法律意识和职业道德水平。特别是对于公司高管和关键岗位人员，要强化其合规责任，使其成为合法合规市值管理的推动者和守护者。

最后，上市公司要积极配合监管部门的工作。主动接受监管检查，及时整改存在的问题，以开放的态度与监管部门保持良好的沟通与互动。在监管部门的指导下，不断完善市值管理策略，确保公司的市值管理活动始终在合法合规的轨道上运行。

只有在合法合规的框架内进行市值管理，上市公司才能赢得投资者信任，树立良好的市场形象，实现市值管理的切实成效，进而成为资本市场内稳定性的坚实基础。总之，上市公司市值管理任重道远，必须以道为基，以效为标，努力实现市值的稳定增长和可持续发展。

两协会倡议：

鼓励降低小微企业支付手续费

本报记者 李冰 杨洁

9月29日，中国银行业协会、中国支付清算协会发布《关于鼓励降低小微企业支付手续费的倡议》，倡议商业银行、非银行支付机构、清算机构等支付行业主体在小微企业和个体工商户支付手续费降费措施到期后，延续部分降费项目标准，进一步支持实体经济发展。

自2021年小微企业支付手续费实施以来，各家商业银行、支付清算行业主体积极落实降费政策，持续让利实体经济，有效降低小微企业经营成本，支持实体经济发展，对小微企业恢复正常生产经营起到了积极作用。中国支付清算协会官网发布的信息显示，截至2024年二季度末，协会会员单位累计为各类市场主体降费让利超1000亿元。

截至《证券日报》记者发稿，已有包括工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行、招商

银行、中国银联、支付宝等多家机构均表示积极响应协会倡议，持续实施降费让利相关措施，切实助力小微主体发展。例如，六家国有大型商业银行表示，在部分支付手续费优惠措施于2024年9月30日到期后，将继续减免相关支付手续费，优惠期限三年，至2027年9月30日止。

博通分析金融行业分析师王蓬博对《证券日报》记者表示，支付行业主体降费让利措施一方面能降低小微主体经营成本，激发市场活力，对其生产经营起到积极作用；另一方面，有助于金融机构更好地服务实体经济，促进实体经济发展。

在素喜智研高级研究员苏筱芮看来，除了降费让利以外，支付行业主体也可顺应当下趋势，为小微商户在境外来华支付提升、适老化改造、支付便捷性优化等方面提供助力，为终端消费者提供更加多元化的支付选择同时，助力商户获取更大成规模。

（上接A1版）

会议指出，要深化金融供给侧结构性改革，构建金融有效支持实体经济的体制机制。引导大型银行发挥金融服务实体经济主力军作用，推动中小银行聚焦主责主业，支持银行补充资本，共同维护金融市场的稳定发展。做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融五篇文章，继续加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的支持力度，推动加快发展新质生产力，更有针对性地满足合理的消费融资需求。有效落实做好存量的各类结构性货币政策工具，推动证券、基金、保险公司互惠便利和股票回购增持再贷款等新设立工具落地生效，维护资本市场稳定；推进科技创新和技术改造再贷款使用进程，加大对大规模设备更新和消费品以旧换新的金融支持。加快形成覆盖科技型企业全生命周期的多元化接洽方式，提升金融服务体系，助力科技强国建设和实现高水平科技自立自强。坚持和落实“两个毫不动摇”，持续做好支持民营经济发展壮大的金融服务，进一步打通中小微企业融资的堵点

和卡点。充分认识房地产市场供求关系的新变化，顺应人民群众对优质住房的新期待，着力推动已出台金融政策措施落地见效，支持盘活存量闲置土地，降低存量房贷利率，促进房地产市场平稳健康发展。加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度，推动加快构建房地产发展新模式。落实促进平台经济健康发展的金融政策措施。切实推进金融高水平双向开放，提高开放条件下金融管理能力和风险防范能力。

会议强调，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神、二十届三中全会、中央经济工作会议和中央金融工作会议精神，按照党中央、国务院的决策部署，干字当头、众志成城，牢牢把握高质量发展首要任务，扎实推进中国式现代化、完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局。把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，增强宏观政策协调配合，全力推进金融增量政策举措加快落地，切实改善社会预期，增强经济活力，巩固和增强经济回升向好态势。

“并购六条”提高交易效率 将释放更多并购需求

本报记者 吴晓璐

“抓好新发布的‘并购六条’的落地实施，在推动产业整合和资源优化配置、更好服务新质生产力发展等方面尽快推出一批典型案例。”证监会在近日召开党委（扩大）会议时表示。

9月24日，证监会发布《关于深化上市公司并购重组市场改革的意见》（以下简称“并购六条”），激活并购重组市场。截至9月29日，超百家上市公司披露并购计划，其中，至少有秦川物联、富乐德等5家公司筹划重大资产重组。

“‘并购六条’的主要目的是在全球产业链重构和科技竞争加剧的背景下，通过并购重组加速技术创新和产业升级。”上海财经大学公共政策与治理研究院副院长王志伟在接受《证券日报》记者采访时表示，政策支持下上市公司围绕科技创新、产业升级布局，引导更多资源要素向新质生产力方向聚集。此外，“并购六条”在提高监管包容度和审核效率方面做出安排，有助于释放更多并购需求，并快速整合资源能力，助推行业整合与优化。

鼓励优质企业实施并购

“并购六条”发布以来，截至9月29日，青岛港、中钨高新、国联证券等3单重组项目获交易所受理，捷微电重组项目注册生效。

为进一步提高并购重组交易效率，“并购六条”提高支付灵活性和审核效率。在提高审核效率方面，建立重组简易审核程序，对上市公司之间吸收合并，以及运作规范、市值超过100亿元且信息披露质量评价连续两年为A的优质公司发行股份购买资产（不构成重大资产重组），精简审核流程，缩短审核注册时间。

适用简易审核程序的重组交易，无需经交易所并购重组委审议，基于中介机构的核查意见，交易所在2

个工作日内受理，受理后5个工作日内出具审核意见，证监会在5个工作日内完成注册，将大幅缩短审核周期，提高审核效率，支持优质企业通过并购重组提质增效。

据Wind数据统计，截至9月29日，沪深两市有580家上市公司近2年考评结果均为A，市值超过百亿元的有399家，其中，央企212家。

南开大学金融发展研究院院长田利辉在接受《证券日报》记者采访时表示，此举可以加快优质企业的并购重组进程，有助于降低企业的时间成本和不稳定性，鼓励这些企业积极参与并购重组，推动产业升级和市场整合。此外，为提高支付灵活性，“并购六条”建立重组股份对价分期支付机制，试点配套募集资金质押支付制度。重组股份对价分期支付机制，即上市公司可以根据标的资产业绩承诺执行情况，分期向交易对手方支付股份。“重组股份对价分期支付，将大大便利上市公司募集资金使用的针对性和效率性，可以视市场情况募集，提升募集的成功率。”国浩律师（上海）事务所律师林琳对《证券日报》记者表示。

化解科技类企业并购难题

定价、估值，是并购双方博弈的重点。“并购六条”在重组估值、业绩承诺、同业竞争和关联交易等方面进一步提高了监管包容度，促进更多市场化并购落地，更好发挥市场优化资源配置的功能。

在估值方面，“并购六条”支持交易双方以资产基础法、收益法、市场法等多元化的评估方法为基础协商确定交易作价。综合考虑标的资产运营模式、研发投入、业绩增长、同行业可比公司及可比交易定价情况等，多角度评价并购标的定价公允性。

某券商投行人士对《证券日报》记者表示，监管部门鼓励估值方式多元



化，并从多角度评价估值合理性，将更容易促成市场化并购，化解科技类企业并购难题，进一步活跃并购市场。

“这意味着监管机构更加注重并购重组的整体质量和长期效益，而非仅仅关注短期的财务指标，有助于促进并购重组市场的健康发展，鼓励更多创新和产业升级。”田利辉表示，具体来看，此举有助于更全面、客观地评估并购标的价值，提高市场定价的公平性和透明度；有助于改善研发投入大、增长潜力高的创新型企业的估值，鼓励创新型并购，促进产业升级和创新发展；还有助于筛选出更具潜力和质量的并购项目，减少盲目并购和“高溢价”并购现象，提升并购重组的整体质量和成功率。

提高同业竞争包容度

在业绩承诺方面，“并购六条”提出，上市公司向第三方购买资产的，交易双方可以自主协商是否设置承诺安排。

在同业竞争和关联交易方面，“并购六条”对重组形成的同业竞争和关联交易适当提高包容度，配套修订征求意见

的《上市公司重大资产重组管理办法》，将相关规定调整为“不会导致新增重大不利影响的同业竞争，以及严重影响独立性或者显失公平的关联交易”。

林琳表示，此条对不影响独立性、定价公允的关联交易适当放宽，提高了对同业竞争和关联交易的包容度，以顺应产业发展规律，有利于产业并购的达成。

在提高监管包容度、提高审核效率的同时，“并购六条”强调，严格监管“忽悠式”重组，从严惩治并购重组中的欺诈发行、财务造假、内幕交易等违法行为，打击各类违规“保壳”行为，维护并购重组市场秩序，有力有效保护中小投资者合法权益。

田利辉表示，监管部门需要重点关注信息披露的真实性和透明度，防止利用并购重组进行不正当的利益输送，以及加强对并购重组后企业的实际运营和绩效的持续监管，确保并购重组能够真正促进企业的长期发展和产业升级。

并购重组
激活资本市场

公募机构分红意愿显著提升 年内已分红1400多亿元

本报记者 彭衍菘

今年以来，公募机构分红意愿显著提升。

公募基金排网数据显示，截至9月29日，年内股票型基金分红188次，同比增长164.79%，分红金额达115.64亿元，同比增长83.54%。在所有类型基金中，QDII（合格境内机构投资者）基金分红金额同比增幅最大，年内共分红3.23亿元，同比增长543.63%，分红共计36次，同比增长44%。

排排网财富管理师汪晋秀在接受《证券日报》记者采访时表示，一方面，市场环境的改善让许多基金在投资上取得

良好的收益，尤其是股票和混合型基金，它们的净值上涨带动了分红的可能性。另一方面，监管层对于公募基金分红的重视也在促使基金公司提高分红比例，以增强市场吸引力和投资者信任。

数据显示，截至9月29日，年内公募基金合计分红4601次，分红金额1423.39亿元。其中，债券型基金分红4116次，分红金额1213.16亿元，分别占比89.46%和85.23%，分红次数和分红金额均大幅领先于其他类型基金。

此外，混合型基金和REITs（不动产投资信托基金），分别分红179次和69次，分红金额依次为37.07亿元和53.11亿元。

总体来看，除混合型基金外，其余

类型基金分红金额和分红次数均较去年同期有所增长。

从单只基金产品分红金额来看，公募排排网数据显示，截至9月29日，年内共有412只公募基金产品分红金额不少于1亿元。

记者梳理公募排排网发现，今年以来，分红金额排名前三的均为股票型基金产品，其中，华泰柏瑞基金旗下股票型基金“华泰柏瑞沪深300ETF”以分红24.94亿元居首，另外2只为嘉实基金旗下“嘉实沪深300ETF”和南方基金旗下“南方中证500ETF”，分别分红16.41亿元和11.67亿元。

华林证券资管部董事总经理贾志

对《证券日报》记者表示，大额分红是公募基金公司向投资者直接回馈收益的重要方式，展示出基金公司稳健的业绩基础和良好的财务状况，能提升其市场知名度和投资者信任度。对于中小公募机构而言，在分红条款设计上，可多从利好投资人长期回报的角度进行创新。

巨丰投顾高级投资顾问陈宇恒对《证券日报》记者表示，今年以来，分红行为逐渐呈现出普遍性和数额大的特点，表明公募机构在业绩稳健的基础上，有能力且有意愿将收益回馈给投资者，积极实施分红行为不仅体现了基金公司对于投资者利益的重视，也彰显了行业整体的健康发展态势。