

楼市优化政策持续出台 更好满足刚性和改善性住房需求

■本报记者 杜雨萌 刘琪

继上周住建部明确楼市政策优化三大方向后,中国人民银行、国家外汇管理局(以下分别简称“央行”“外汇局”)8月1日召开的2023年下半年工作会议指出,要因城施策精准实施差别化住房信贷政策,继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

尽管近期政策面对于存量个人住房贷款利率调整已有诸多表述,但多家国有银行信贷部门工作人员告诉《证券日报》记者,目前其所在银行尚未接到明确调整通知,存量个人住房贷款利率仍按此前的约定利率执行。若后续有最新政策通知,将及时进行调整。

存量房贷利率下调 可设置差异化折扣比例

今年以来,鉴于首套住房贷款利率政策动态调整机制的建立,以及5年期以上LPR(贷款市场报价利率)下调,首套房贷利率与存量房贷利率间的利差持续扩大。特别是对于前几年买房的人来说,其房贷利率大部分都属于“高位站岗”。

居住在北京的王先生告诉《证券日报》记者,他在2020年8月份购房,9月份办理的贷款手续。当时贷款利率是由2020年8月份的5年期以上LPR和银行加点组成,即4.65%+0.55%(55个基点)=5.2%。

而从最新的房贷利率来看,贝壳研究院提供的数据显示,7月份,百城首套主流房贷利率平均为3.90%,二套主流房贷利率平均为4.81%,较去年同期分别回落45BP(基点)和25BP。另据中指研究院监测,目前7月份重点城市的首套

平均房贷利率,已较2021年高点下调超150个基点,大幅降低了居民购房成本。

“尽管目前贷款利率已经随着LPR的调整降至4.85%,但仍比现在的新增房贷利率高出不少。”王先生说,身边有和他贷款利率相当的朋友已在今年年初选择了提前还款,他则期待存量房贷利率能调降。

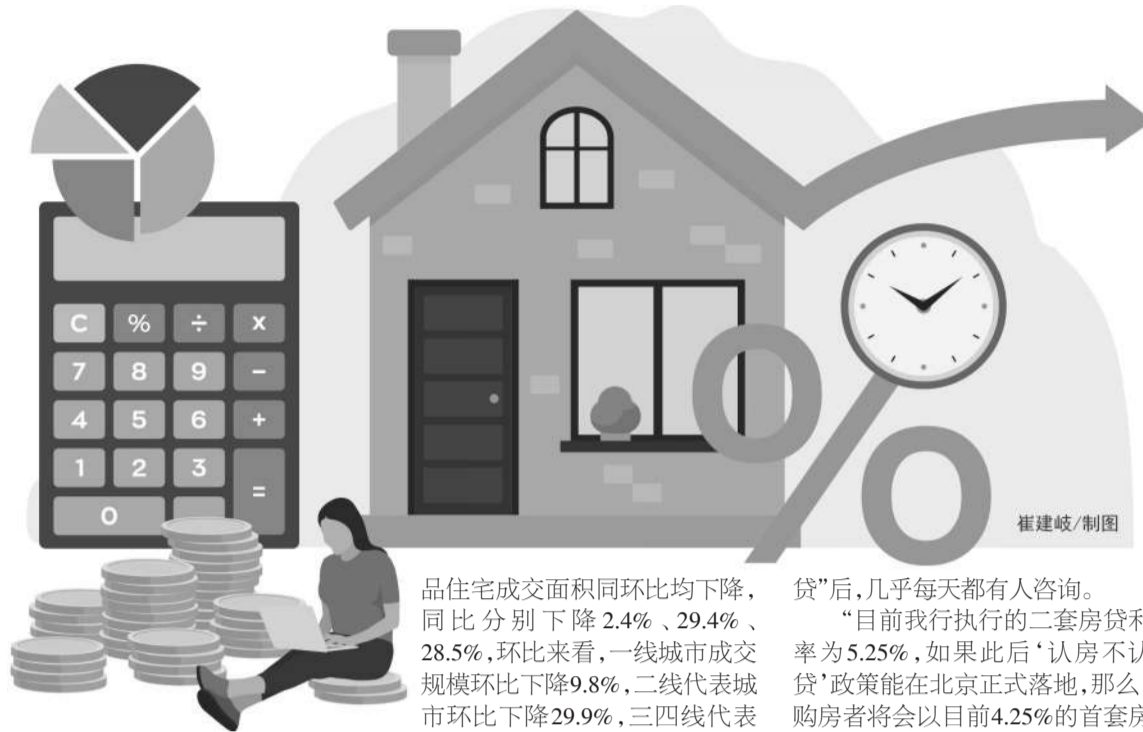
7月14日,央行货币政策司司长邹澜在国新办新闻发布会上表示,“我们支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定,或者是新发放贷款置换原来的存量贷款”。这让与王先生有相似情况的贷款人有了“盼头”。而相较于“支持和鼓励”的措辞,前述8月1日的会议使用了“指导”和“有序调整”,让市场普遍理解成释放出存量个人房贷利率将启动下调的信号。

事实上,降低存量房贷利率并非没有先例。早在2008年10月份,央行曾发布《关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》,将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍,同时以最低首付比例调整为20%。彼时由于“转按揭”正盛行,因此银行为了争夺客户普遍选择给予存量按揭贷款利率七折优惠。

“此项政策对扭转当时楼市下滑势头起到了关键作用。”东方金诚首席宏观分析师王青对《证券日报》记者表示,未来无论是通过变更合同约定,还是贷款置换,下调存量个人房贷利率不存在实质性障碍,完全可以在政策引导下有序进行,如针对不同存量个人房贷利率设置差异化的折扣比例或降点幅度等。

王青预计,存量房贷利率下调有望在三季度启动。目前最大的不确定性是利率下调幅度,总体上有可能在0.5个百分点至1.0个百分点左右。

仲量联行大中华区首席经济



学家兼研究部总监庞溟在接受《证券日报》记者采访时表示,调整存量个人房贷利率,可以降低居民购房成本和利息负担,更好满足刚性和改善性住房需求,助力房地产市场平稳健康发展,可以减少存量房贷与新增房贷利率差驱动下的提前还贷现象和违规转贷行为。

政策优化助房地产市场 平稳健康发展

年初以来,虽然房地产市场政策优化的节奏与力度不断加码,但上半年“先扬后抑”的走势似乎显示出当前楼市复苏动能不足。

从7月份房地产市场表现来看,据中指研究院统计,当月新建商品住宅成交面积环比下降22%,同比下降约27%,处在2016年以来同期最低水平。从结构上看,7月份,一线、二线城市、三四线城市商

品住宅成交面积环比均下降,同比分别下降2.4%、29.4%、28.5%,环比来看,一线城市成交规模环比下降9.8%,二线代表城市环比下降29.9%,三四线代表城市下降11.8%。

房产中介对此感受颇深。北京地区的一家房产中介工作人员对《证券日报》记者直言,从4月份开始,北京地区的二手房成交情况就不太好,挂牌价也在持续下降,降幅约5%,多则10%甚至更多。

面对持续处于调整期的房地产市场,7月份以来,楼市优化政策力度更大、更超预期。

7月24日,中共中央政治局召开会议明确指出“适时调整优化房地产政策”,随后,住建部表示,要进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。叠加此次央行提到的指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率,以上措施无不直指当前抑制住房消费的核心方面。

上述房产中介告诉记者,从住建部表态个人住房贷款“认房不认

贷”后,几乎每天都有人咨询。

“目前我执行的二套房贷款利率为5.25%,如果此后‘认房不认贷’政策能在北京正式落地,那么,购房者将会以目前4.25%的首套房贷款利率进行贷款,大大降低购房成本。”昨日,某家国有大型银行的一位信贷经理告诉记者,当然,这只是目前的贷款利率。随着此次央行再次提到继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,预计后续贷款利率还会继续下调。

某房企相关人士对《证券日报》记者表示,随着房地产政策的优化调整,预计接下来购房首付、房贷利率方面也会有利好政策出台,尤其是存量个人房贷利率,或有实质性下降。随着后续住房消费的回暖,这将进一步畅通房地产产业链条,最终实现房地产市场良性循环。

中指研究院指数事业部总经理曹晶晶在接受《证券日报》记者采访时表示,随着近期央行、相关监管部门以及地方对房地产业的密集表态和发声,预计各地方的因城施策将加快落地,政策调整也将围绕降门槛、降成本展开。

央行再提调整存量房贷利率后续：多家银行称暂无落地方案 有银行“正在调研”

■本报记者 苏向泉 杨洁

8月1日,中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议,并提到“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”。这是中国人民银行近期第二次提及调整存量个人住房贷款利率。

就存量个人住房贷款利率调整最新落地情况,8月2日,《证券日报》记者询问了包括国有大行、股份制银行在内的11家上市银行的相关负责人或官方客服。截至发稿,除部分银行未回复外,多家银行称暂无具体落地方案,亦有个别银行向记者表示“正在调研”。

多家银行未出具体方案

近20天内,中国人民银行已两次提及存量个人住房贷款利率调整。中央财经大学证券期货研究所研究员、内蒙古银行研究发展部总经理杨海平对《证券日报》记者表示,“监管再次表态,意味着存量个人住房贷款利率调整将打破僵局,进入实操阶段。”

中国人民银行在第二次提及

存量个人住房贷款利率时提到了“依法有序”。对此,招联首席研究员董希淼对《证券日报》记者表示,“依法”是指存量房贷合同由银行与借款人签订,利率条款变更也应在指导意见之下由借贷双方依法协商达成,中国人民银行不会直接规定利率调整的对象和幅度;“有序”即存量个人房贷利率调整不会“一刀切”,可能主要针对利率明显偏高的部分存量房贷,可根据利率高低分别确定不同的下调幅度,也可以是阶段性下调。

此外,中国人民银行第二次提及存量个人住房贷款利率时还提到了“指导”,对此,杨海平认为,监管有可能会通过指导意见等方式明确存量个人房贷分类分批调整的规则,且这个规则符合市场化、法治化原则。

从监管部门两次表态后有关公开报道的商业银行具体落实情况看,除兴业银行广州分行近期在部分区域推出存量房贷利率1年期利率优惠券之外,其他银行暂未公布最新的下调政策或落地方案。

7月27日,曾有多家银行工作人员对记者表示,正在等待相关部

门的通知。8月2日,前述11家上市银行中,多家表示还未有具体调整方案。其中,某银行回复记者称,“依法”是指存量房贷合同由银行与借款人签订,利率条款变更也应在指导意见之下由借贷双方依法协商达成,中国人民银行不会直接规定利率调整的对象和幅度;“有序”即存量个人房贷利率调整不会“一刀切”,可能主要针对利率明显偏高的部分存量房贷,可根据利率高低分别确定不同的下调幅度,也可以是阶段性下调。

部分银行客服人员回复基本与官方回复一致。其中,某国有大行客服人员告诉记者:“还未接到中国人民银行下发的文件通知,通知正式下发后会做相应调整。”另一家大行客服同样表示,并未接到正式通知。此外,多家银行客服建议,可随时关注官网最新公告,或连线贷款经办支了解最新信息。

调降利率或有两个路径

监管两次表态后,市场也较为关注存量个人住房贷款利率未来的调降路径。

就此,上海金融与发展实验室主任曾刚在接受《证券日报》记者采访时表示,结合此前中国人民银行表态,存量个人住房贷款利率有两个路径:一是降低银行加点利率,二是用新贷款替代旧贷

款,即所谓的转贷款。

“目前看,通过银行降低定价相对来说会更简单些,也符合现有规定,但前提是依法的基础上通过市场化协商操作。而用新贷款置换原有的存量贷款,要考虑到操作过程中可能会形成市场过度竞争的问题,短期过度竞争会扰乱市场,对现有市场的稳定性带来负面影响。”曾刚说。

曾刚进一步建议,在后续操作过程中需保持“有序”原则,需要监管层面进行一定的引导和安排,避免银行机构之间出现过度竞争,以及银行和客户协商过程中出现不必要的争议等情况,保证政策发挥积极作用,平稳实施。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华对《证券日报》记者表示,从降低商业银行协商成本,提升相关业务办理效率角度来看,不排除会采用此前对存量房贷利率批量打折的方式,但由于各家银行经营情况和房贷结构有所差异,相关措施可能会兼顾个体差异。

无论哪类调降方式,均会对商业银行的经营产生影响,这也是市场关注的焦点。

在周茂华看来,降低存量个人住房贷款利率对上市银行具有多方影响:一是利率下调势必对部分银行净息差构成一定压力;二是有助于降低因提前还贷导致的利息损失,同时,有助于促进消费和楼市需求,推动房地产复苏,进而推动经济加快复苏,利好银行盈利和资产治理。

曾刚认为,存量个人住房贷款利率调整对银行的影响为中性。虽然短期内,可能会降低银行的利息收入,但从长期来看,更多是“双赢”。从银行角度而言,当前存量个人住房贷款利率定价较高,更多客户会选择提前还款,这将导致银行失去这部分生息资产。与其如此,银行不如在利息损失可承受范围内,通过友好协商的方式对存量个人住房贷款利率进行调整,保持这部分资产和客户的延续。这对银行而言具有积极意义。

“考虑到存量个人住房贷款利率调整可能影响银行息差稳定进而影响银行向实体经济让利让利的持续性,中国人民银行可通过结构性货币政策工具,对影响较大的银行给予阶段性支持。”董希淼表示。

下调存量个人房贷利率宜早不宜迟

■苏向泉

央行重提存量房贷利率调整再次引发市场关注。

8月1日,中国人民银行、国家外汇管理局召开的2023年下半年工作会议提到“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”。7月14日,中国人民银行货币政策司司长邹澜表示,“按照市场化、法治化原则,我们支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定,或是新发放贷款置换原来的存量贷款”。

监管层针对存量个人房贷利率调整接连发声,积极回应贷款者、商业银行等市场参与各方当下最为关

心的问题,值得点赞。不过,目前存量个人房贷利率调整的实际推进速度仍有待提升。一方面,根据监管表态,商业银行可按“市场化、法治化”原则变更合同或置换贷款,但自监管首次表态至今,已两周有余,商业银行普遍仍在“观望”;另一方面,监管层具体的指导政策还有待出台。

基于上述现状,并结合当下存量个人房贷市场实际情况来看,下调存量个人房贷利率宜早不宜迟。这背后主要有两大原因。

其一,加快推动存量个人房贷利率下调有助于缓解商业银行压力。

据中国人民银行披露的信息显

示,今年上半年,“因为理财收益率、房贷利率等价格关系已经发生了变化,居民使用存款或者减少其他投资提前偿还存量贷款的现象大幅增加。”而个人房贷普遍是长期贷款,且不良率很低,属于优质资产。购房者提前还款后,对商业银行而言是损失:一是当下很难找到此前较高利率的优质资产替代存量个人房贷;二是由于净息差收窄,盈利能力弱化。

鉴于目前商业银行个人存量房贷体量很大,且“提前还贷”会为其经营带来较大压力,因此,商业银行应在监管原则下,积极寻求解决办法。其中,适度下调存量房贷利

率是最为直接的路径,这一举措虽给购房者让渡了未来的部分利息收入,但商业银行也降低了资产再配置、客户流失的压力,是一种可行的举措。

其二,加快推动存量个人房贷利率下调有助于降低购房者违规风险。

目前,一些购房者的存量房贷实际利率超过5%,部分甚至超过6%,而当前一些商业银行的经营贷、消费贷的利率低于4%。对购房者而言,尽管用经营贷、消费贷的资金提前还存量房贷会有骗贷法律风险、违规用贷风险、续贷风险等诸多风险,但显然购房者会“节省”大量

的房贷利息,该类行为也因此频频发生。从这个角度来看,加快推出购房者可接受的存量房贷利率调整方案,有利于避免购房者诸多违规风险。

总之,从微观视角看,加快推动存量个人房贷利率下调既利好商业银行,也利好购房者。从宏观视角看,其能减轻购房者负担,释放消费潜力,助力我国经济扩内需。因此,监管部门、商业银行等应积极推动存量个人房贷利率下调。

记者观察

国务院国资委召开扩大会议 央企要加快发展战略性新兴产业和未来产业

■本报记者 杜雨萌

据国资委网站8月2日消息显示,8月1日,国务院国资委召开扩大会议,学习贯彻《中共中央 国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》,切实把思想和行动统一到中央政治局会议对当前经济形势的判断和经济工作的决策部署上来,研究部署加快推进中央企业高质量发展、增强企业科技创新能力、携手民营企业共同发展、扎实做好安全生产和防汛救灾工作等方面的政策措施,推动中央企业在经济社会发展中更好发挥稳定器压舱石作用。

会议强调,要全面贯彻落实中央政治局会议精神,积极落实《中共中央 国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》,全力以赴做好中央企业经济运行工作,为推动经济持续回升向好贡献力量。要紧跟宏观经济形势变化,加强监测分析,指导中央企业积极拓市增收、控制成本、处置低效无效资产等,加快打造高端化差异化竞争优势,努力做到行业领先,增强市场信心。要着眼长远,持续深化国企改革,加大科技创新力度,加快发展战略性新兴产业和未来产业,不断增强企业发展动力后劲。要坚决落实“两个毫不动摇”,在提升企业创新能力、带动产业链上下游企业协同发展上多作贡献,不折不扣解决好企业账款拖欠问题,携手民营企业等各类所有制企业共同实现高质量发展。

中国人民银行党委、国家外汇管理局党组召开主题教育调研成果交流会 不断增强金融政策的针对性和有效性

■本报记者 刘琪

8月2日,中国人民银行网站发布消息,8月1日,中国人民银行党委、国家外汇管理局党组召开主题教育调研成果交流会,深入学习贯彻习近平总书记关于主题教育和调查研究的重要指示批示精神,交流研讨调研成果,分析解剖典型案例。

会议指出,主题教育开展以来,在中央第三十三指导组的有力指导下,中国人民银行、国家外汇管理局多次召开党委、党组会议,理论学习中心组会议等,专题学习习近平总书记关于调查研究的重要论述,制定实施调查研究工作方案,贯通融合、一体推进调查研究和主题教育重点任务。中国人民银行党委、国家外汇管理局党组成员围绕贯彻落实党中央重大决策部署,深入分支机构、企业、金融机构等开展调查研究,了解掌握鲜活情况,剖析难点问题症结,及时研究解决问题、任务、责任、成果转化运用“四项清单”,着力破解金融服务高质量发展和中央银行、外汇管理工作中的突出难题,持续加强党的领导和党的建设,取得积极成效。

会议强调,中国人民银行、国家外汇管理局系统要按照党中央统一部署和中央指导组工作要求,全面把握主题教育的总要求、根本任务和具体目标,高标准高质量推进主题教育和调查研究工作,靠前精心组织筹划主题教育专题民主生活会和组织生活会,贯通衔接两批次主题教育。各级领导班子要继续加强调研情况交流,进一步明确解决调研发现问题的工作举措和完成时限,并深入思考中长期措施,推动从体制机制层面破解难题。要建立完善调查研究长效机制,切实将调查研究作为工作方法和工作习惯,不断增强金融政策的针对性和有效性,提升中央银行、外汇管理工作质量,走好中国特色金融发展之路。

主题教育中央第三十三指导组副组长卢希指出,大兴调查研究是贯穿主题教育始终的一项重要内容,开展调研成果交流是深化调查研究工作、拓展调研成果的一项重要举措。中国人民银行党委、国家外汇管理局党组认真落实党中央关于大兴调查研究的部署要求,班子示范带头、工作统筹有力、选题精准务实、调研扎实深入、成果转化高效,对弘扬大兴调查研究之风、转化运用好调研成果、推动金融工作高质量发展起到了明显效果。要继续坚持在强化政治自觉、推动求真务实、做好成果转化运用、树牢正确政绩观、健全协调联动机制上聚力、用劲,持续推动主题教育向纵深发展。

更多精彩报道,请见——

证券日报新媒体



证券日报之声

本版主编 姜楠 责编 屈珂薇 制作 张玉萍
E-mail: zsmz@zqrb.net 电话 010-83251785