

金融深一度

存量房贷“降息”呼声再起 银行业如何作答“选择题”

本报记者 苏向泉 杨洁

近日,市场对调降存量房贷利率的呼声再起。与此同时,市场亦有传闻称,有关方面正在考虑进一步下调存量房贷利率,引发广泛关注。

一石激起千层浪。市场呼吁下调存量房贷利率的一个深层次原因是,目前存量房贷利率普遍高于新发放贷款利率。据克而瑞研究中心的调研报告,目前30个重点城市首套房平均商贷利率为3.21%,二套房平均贷款利率为3.53%,而目前存量房贷的平均利率约为4%。

截至今年二季度末,我国存量房贷规模高达37.8万亿元。下调存量房贷利率无疑将对减轻居民债务负担、拉动消费增长起到积极作用。但银行机构也将面临净息差下行压力,且会对其短期盈利能力、服务实体经济的能力和抗风险能力产生一定影响。

一边是大量购房者期待下调存量房贷利率,另一边是商业银行面临降息抉择难题。面对这种状况,商业银行现在对存量房贷利率最新的态度是什么?存量房贷利率下调将对各方产生哪些影响?基于现实,有哪些路径可以实现“降息”?带着诸多问题,《证券日报》记者采访了购房者、商业银行以及业界专家。

有银行人员称“暂未收到通知”

对于部分背负着高存量房贷利率的购房者而言,存量房贷利率调整是其最关注的话题。

“当下北京地区最新的首套房贷利率最低可以降至3.4%,但存量房贷利率高达4.75%,我们存量房贷人士也期待利率能迎来调整。”北京地区一位存量房贷业主表示,现在她一边观望等待是否有政策出台,一边犹豫是否选择提前还贷。

也有大量存量房贷业主在社交平台上表示,目前他们房贷利率高于最新的首套房贷利率。例如,有房贷业主表示,其于2020年办理的房贷,目前利率仍高达5.53%。

面对存量房贷与现行首套房贷的较大“利差”,市场期待存量房贷利率能够进一步下调,以降低还贷压力。但从记者了解的情况来

看,商业银行目前普遍暂时“按兵不动”。

9月10日,记者咨询了包括国有大行、股份制银行等在内的多家商业银行的业务人员、客户经理等相关人士,对方均表示暂未收到关于存量房贷利率调整的通知。

北京地区某股份制银行贷后中心工作人员告诉记者:“最近咨询存量房贷利率的客户很多,暂时没有收到新通知。”关于如何能调整存量房贷利率的疑问,该工作人员坦言:“房贷利率调整与否,不是根据单个客户申请就可以确定的,还要依据合同条款等约定。”

从商业银行最新表态来看,招商银行行长王良近期在业绩交流会上表示,目前还没有收到监管部门的相关意见和通知,也没有征求行内的意见,目前政策还没有得到确认。如果相关政策推出,会对银行业的存量按揭利率带来一定的影响。

对于外界广泛讨论的降准降息话题,央行货币政策司司长邹澜近期回应称,今年以来,1年期和5年期以上贷款市场报价利率分别累计下降了0.1个百分点和0.35个百分点,带动了平均贷款利率持续下行;同时也要看到,受银行存贷利差收窄、产品分流的压力,银行净息差收窄的幅度等因素影响,存贷款利率进一步下行还面临一定的约束。

业界人士认为,存量房贷利率调整需要综合考虑多重因素,因此调整需要一个过程。

一家负责信贷管理系统的科技公司人士表示,金融机构调整存量房贷利率需要综合评估借款人信用记录和还款能力等风险因素,也要评估合同是否对贷款利率调整方式有约定,即调整需要做诸多评估。

存量房贷降息有何影响?

事实上,存量房贷利率在去年已调整过一次,且带来诸多正面效果。2023年8月31日,监管部门发布通知调整存量首套房贷利率,该轮存量首套房贷利率调整,平均降幅约为80个基点。以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例,假设房贷利率降至4.3%,可节约借款人还款支出每年超过5000元。此次调整后,既缓解了商业银



数据显示

目前30个重点城市首套房平均商贷利率为3.21% 二套房平均贷款利率为3.53% 而目前存量房贷的平均利率约为4%

魏键祺/制图

行的提前还款压力,又大幅减轻了购房者负担。

在招联首席研究员董希淼看来,当前有两种情况可以考虑下调:一是针对上一轮集中下调没有涉及到的存量二套房贷,可以集中下调利率;二是在各城市调整住房套数认定标准后,变成首套房对应的房贷利率可以集中下调。

中国银行研究院研究员叶怀斌对《证券日报》记者表示,对房地产业而言,存量房贷利率下调作为政策面对房地产市场的明确支持信号,有助于稳固市场预期。对潜在购房者而言,下调存量房贷利率将支撑购房信心,缓解潜在购房者因房贷利率因素导致的观望情绪。

叶怀斌还表示,下调存量房贷利率有助于提振消费,消费是当前我国宏观经济复苏需重点着力的领域。

但对商业银行而言,下调存量房贷利率可谓有利有弊。

从“利”的角度来看,下调存量房贷利率可缓解按揭贷款的早偿现象。“早偿”即提前还款,对银行来说是一种期权风险,会给银行的资产负债匹配带来压力。

从“弊”的角度来看,下调存量房贷利率将对银行短期净息差形成

负面影响。某商业银行资深人士对《证券日报》记者表示,下调存量房贷利率,短期对部分银行的净息差造成一定压力,但整体可控。

“存量房贷利率下调需要考量多方面影响,除了关注银行净息差,还要关注市场提前还贷情况,房地产市场复苏情况,以及其他金融产品投资机会等。”前述商业银行人士表示。

可行的实施路径有哪些?

实际上,虽然目前监管部门没有对存量房贷利率进行直接批量下调,但一些城市的相关举措也起到了一定效果。

随着监管部门对存量首套房贷利率下调的鼓励性政策出台,部分城市今年以来通过“商转公”(商贷转公积金贷款)的形式实现了存量房贷利率的下调。

董希淼告诉记者,“商转公”是指借款人在满足一定条件的前提下,将商业性个人住房贷款转换为公积金贷款。一般而言,公积金贷款住房贷款利率低于同期限的商业性个人住房贷款。“商转公”有助于减少借款人及其家庭的房贷利息支出,降低还贷压力。对银行而言,“商转公”也可能减少提前还贷

行为。

不过,董希淼同时表示,根据《住房公积金管理条例》,“商转公”不是住房公积金必须开展的业务。从全国层面来看,公积金贷款仅占整体房贷比重的16%左右,“商转公”开展面临着公积金资金不足等限制。对此,借款人应理性看待。相关部门和商业银行应积极创造条件、降低门槛、优化流程,为符合条件的借款人及时办理“商转公”业务。

叶怀斌也表示,部分地区商业贷款转公积金贷款有成熟的实践经验,可在原有路径中实现存量按揭贷款利率的下调。

也有机构提出,商业银行可以通过跨行“转按揭”方式下调存量房贷,即贷款者将现有按揭贷款直接转入其他银行,以实现存量贷款利率调降,但目前跨行“转按揭”方面还有待监管政策进一步明确。

克而瑞研究中心副总经理杨科伟表示,如果跨行“转按揭”重启,或将倒逼银行加速存量房贷利率调整,对购房者而言无疑是有益的。但诸如如何建立统一的转贷程序,怎么避免新贷款银行附加过多转贷条件,如何缓解净息差收窄后银行面临的经营压力,还需后续更多细则出台来支撑。

提升券商“风控力” 中证协拟加强和规范行业全面风险管理

本报记者 周尚仔

9月10日,《证券日报》记者从券商处获悉,为进一步完善证券行业全面风险管理建设,严守不发生系统性风险的底线,夯实券商风险管理基础,中国证券业协会(以下简称“中证协”)对《证券行业全面风险管理规范》(以下简称《规范》)进行了修订,并结合证券行业实践,同步起草了《证券公司市场风险管理指引》(以下简称《指引》),并向各公司征求意见。

随着证券行业的发展,部分公司表现出在风险文化建设、组织架构、职责分工、信息系统、量化指标体系、风险数据治理、人才队伍、风险考核机制、对子公司风险管理等方面存在不足。此外,近年来,证券行业业务模式不断创新,业务复杂程度有所提升,行业的风险特征随之产生新变化,客观需要从制度层面对重点问题

和重点领域进行总体规范,进一步提升《规范》的指导性和可操作性。

对此,本次《规范》修订稿共9章66条,主要修订内容包括三大方面。一是对《规范》架构进行梳理优化,完善框架结构;在现行《规范》基础上增设了“第三章 风险偏好及指标体系”“第五章 子公司风险管理”和“第六章 专项领域的风险管理”三个章节,分别对券商风险偏好及指标体系的建立要求进行了细化,对子公司风险管理、境外子公司风险管理进行了细化和强化,对新业务管理、同一业务同一客户管理、表外业务、场外业务等风险管理难度较大的领域列专章加以规范和强化。

二是根据行业变化新增风险管理相关要求;落实中央金融工作会议“风险早识别、早预警、早暴露、早处置”“强化跨市场跨行业跨境风险识别”要求,针对存在的不足和短板,增

加了全面风险管理的目标、应遵循的基本原则、其他高级管理人员风险管理职责、金融数据安全等内容;对风险偏好及风险指标体系考虑因素、风险偏好及指标决策流程、风险指标管理程序、风险偏好评估要求、子公司风险管理、境外子公司风险管理、同一业务管理机制及具体要求、同一客户管理机制及具体要求、表外业务及场外业务风险管理增加相应的条款,以明确相关领域的风险管理机制建设基本要求,强化该领域风险管控力度。

三是对风险管理重点条款的相关要求进一步具体化,增强可操作性;具体包括风险文化、风险管理组织架构及各层级的风险管理职责、风险管理流程、风险管理绩效考核、新业务管理、风险管理信息系统建设、风险数据治理等有关内容进行了补充完善,进一步提升《规范》对于行

业风险管理工作的指导性;针对“风险管理职责分工”“子公司风险管理”等行业主要关注的落实难点或存疑条款,进行了更为详细的规范说明,保障全行业对《规范》要求的认知一致性,便于不同业务规模或业务特点的券商有力落实。

近年来,证券行业业务领域不断扩展,复杂程度不断提升。同时,行业市场风险管理尚缺少统一、全面、兼具可操作性与前瞻性的规范,对市场风险管理重要性、复杂性和紧迫性的认识仍需进一步提高。

在此背景下,制定证券公司市场风险管理的行业指引,对于完善证券行业全面风险管理自律规则体系,指导券商建立健全市场风险管理机制,提升全面风险管理水平具有重要意义。对此,中证协结合证券行业实践,同步起草了《指引》。

具体来看,《指引》共46条,主要

包括四大方面内容。一是明确市场风险管理总体原则;包括明确市场风险管理目标是通过建立健全与公司发展战略相适应的市场风险管理体系,将市场风险控制控制在证券公司可以承受的合理范围内,促进业务收益与风险水平相匹配等。二是明确市场风险管理的主要环节及要求;包括要求全面识别所开展的各业务中存在的市场风险,明确了可采用定量或定性方法有效评估市场风险的要求,包括保障充足的系统建设预算投入及运维市场风险管理系统;要求及时改造升级系统功能,以支持新业务开展;提出需建立有效措施确保市场风险相关数据的真实、准确、及时、完整。

9月份多家中小银行加入存款利率下调“阵营”

本报记者 彭妍

9月份以来,多家中小银行宣布下调存款利率,包括城商行、农商行、村镇银行等。《证券日报》记者梳理发现,已有尧都区惠都村镇银行、信阳珠江村镇银行、原阳农商银行、天镇县河东村镇银行、钦州市钦南国民村镇银行等发布公告,将于9月初下调存款利率,调整幅度在5个基点—30个基点之间。

例如,9月4日,钦州市钦南国民村镇银行发布公告,于9月5日起对人民币存款产品利率进行调整,整存

整取1年期、2年期、3年期、5年期调整后最新执行利率为2.0%、2.3%、2.8%、2.8%。

8月份,各地中小银行开启新一轮存款利率下调,目前部分中小银行定存挂牌利率甚至跌破2%。比如,上海银行1年、2年、3年、5年期整存整取定期存款挂牌利率分别为1.55%、1.6%、1.75%、1.8%。北京银行、苏州银行、重庆银行等城商行的定存挂牌利率也均下降至2%以下。

“中小银行下调存款利率的原因,是适应宏观经济形势,跟进大型银行的调整步伐,降低资金成本,缓解净

息差压力。”南开大学金融发展研究院院长田利辉对《证券日报》记者表示,中小银行通过下调存款利率,可以降低资金成本,从而在资产端有更多空间为实体经济提供融资支持,符合当前政策要求和经济发展需要。

尽管存款利率持续降低,但是银行净息差依然面临较大压力。国家金融监督管理总局发布的2024年二季度银行业保险业主要监管指标数据显示,我国商业银行净息差仍为1.54%,与2024年一季度时保持一致。此前,一季度中国银行业净息差相比2023年末的1.69%缩窄15个基点。

田利辉表示,银行净息差依然面临较大压力,主要是因为贷款收益率下降和存款定期化趋势加剧,同时银行经营成本上升,部分银行出现资产质量下行问题。

未来,存款利率是否仍会降低?田利辉认为,从目前的情况来看,未来存款利率仍有进一步降低的可能。一方面,银行净息差压力持续存在,为了稳定净息差,降低负债成本,银行有动力继续下调存款利率;另一方面,政策导向是促进社会综合融资成本稳中有降,在贷款利率可能下调的情况下,存款利率也需要相应调整

以保持合理的水平。不过,具体的调整情况还会受到宏观经济形势、市场供求关系、央行政策等多种因素的综合影响。

谈及此轮中小银行存款利率下调的影响,中信证券首席经济学家明明也对《证券日报》记者表示,首先,存款利率下降会带动广谱利率中枢下行;其次,银行资金成本的下降可能会降低银行对债券资产的收益率要求;最后,存款利率的下降可能会导致居民将资金从存款转移到理财产品、债券基金,从而增加对债券的需求。

今年前7个月券商私募资管规模 增超5400亿元 固收类产品成主要驱动力

本报记者 周尚仔 见习记者 于宏

近年来,资产管理业务制度体系不断健全,行业进一步转向专业化、规范化的高质量发展,券商私募资管规模整体上也呈现企稳回升态势。最新数据显示,截至7月末,券商私募资管规模已达5.85万亿元(包含资管子公司,不包含私募子公司,下同),较6月末增加了510.89亿元,增幅为0.88%;与去年末相比增加了5441.98亿元,增幅为10.26%。其中,固收类产品仍为总规模增长的主要驱动。

固收类产品规模保持增长

当前,券商正积极优化私募资管产品结构,提升主动管理能力。数据显示,截至7月末,以主动管理为代表的券商集合资产管理计划规模为31557.51亿元,相较6月末增加了1040.55亿元,增幅为3.41%,占券商私募资管业务规模的比重为53.96%;单一资产管理计划规模为26930.32亿元,相较6月末减少了529.65亿元,降幅为1.93%,占券商私募资管业务规模的比重为46.04%。

从券商私募资管产品的结构来看,7月份,固收类产品规模保持增长,而其他三类产品规模则均有所下降。截至7月末,券商固收类私募资管产品规模达48768.24亿元,占券商私募资管产品总规模的比例为7.87%,较6月末增加了1058.42亿元,增幅为2.22%;与去年末相比增加了6074.3亿元,增幅为14.23%。

同期,权益类产品规模为4774.73亿元,占总体规模的比例为8.16%,较6月末减少29.95亿元,降幅为0.62%;混合类产品规模为4604.71亿元,占总体规模的比例为7.87%,较6月末减少516.52亿元,降幅为10.09%;期货和衍生品类产品规模为340.15亿元,占总体规模的比例为0.58%,较6月末减少1.06亿元,降幅为0.31%。

从7月份新设产品的情况来看,券商7月份备案私募资管产品569只,设立规模为297.01亿元,占总体规模的54.66%。从行业结构来看,券商管理规模差异较大。截至7月底,券商平均管理私募资管产品规模609.25亿元,管理规模的中位数为238.45亿元。其中,管理规模大于2000亿元的券商有8家,管理规模在500亿元至2000亿元之间的有20家,规模在200亿元至500亿元之间的有23家,规模在30亿元至200亿元之间的有25家,规模在30亿元以内的有20家。

规模增长提振业务收入水平

今年上半年,资管业务表现成为券商业绩的亮点之一。Wind资讯数据显示,上半年,43家上市券商合计实现资管业务净收入226.96亿元,同比微降1.44%,为券商五大主营业务中同比降幅最小的一项。具体来看,上半年,有25家上市券商的资管业务净收入实现同比增长,12家券商同比涨幅超50%,其中财达证券、国联证券、南京证券、首创证券、西南证券等5家券商资管业务净收入同比增幅均超100%。

对于资管业务表现较为出色的原因,招商证券非金融行业首席分析师郑积沙团队表示,券商资管子积极布局“固收+”策略,业绩回报可观所致。早前中泰证券、国泰君安、国联证券分别并表万家基金、华安基金、国联基金、母、子公司协同发展,目前已进入红利释放期。

今年以来,新“国九条”以及证监会发布的相关文件也对券商的资产管理服务提出了更高的要求。同时,随着资管业务展现出亮眼的增长潜力,近期,多家券商纷纷披露下一阶段在资管业务方面的战略布局,致力于提升专业能力和服务水平。

其中,申万宏源立足“主动管理能力转型”和“专业化改革”的中心任务,坚持以客户利益优先,主动促转型、调结构,夯实保证金、FOF以及“固收+衍生品”类产品业务优势,重点布局制度建设、投研互动、业务协同三大体系建设。华泰证券资管则严格控制业务风险,不断提升主动投资管理能力,持续打磨平台运营、一体联动的核心竞争力,构建规模化、差异化且覆盖不同风险收益特征的产品体系。

展望未来,中信证券资产管理业务将加强投研管理,提升资管产品质量,通过提升策略确定性、加强主题场景化等产品开发公募牌照申请。第一创业将积极把握公募REITs高质量发展机遇,探索差异化发展,扩大固收、固收+、权益类资管规模,提升客户持有体验。光证资管将把握投资者需求和行业格局变化,重点打造绝对收益导向的“低波动产品线”,深耕核心代销渠道,进行多元化产品布局,并持续推进公募牌照申请事宜。

对于行业的发展态势,华宝证券研究创新部负责人张青表示:“券商资管要做大产品规模,做厚产品收益,需要紧跟市场趋势和需求端变化,以‘私募+公募’为抓手增强竞争优势,尤其是集合资管规模增长、大集合公募改造迫在眉睫,民营企业亟需拓宽融资渠道,保险资管入局ABS、REITs赛道的背景下,券商需要在稳健私募资管优势、强化泛指数投资能力、发力专项资管业务三方面发力,例如积极探索‘ETF+’策略研究、民营企业ABS底层基础资产创新等。”