

兴业试水 存量房贷利率松动第一枪打响

继人民银行表态透露支持存量房贷利率下调的信号后,广州已有银行采取相关举措。据媒体报道,兴业银行广州分行针对存量按揭客户采取1年期的利率优惠券。7月26日,北京商报记者从兴业银行广州多家支行处获悉,确有此事,但目前仅在个别支行小范围试点,后续将根据试点情况及时调整政策。

针对存量房贷利率下调,多家银行尚处于观望状态,且态度不一,一些银行透露暂无调整意向,而另一些银行则正在搜集客户诉求,并表示,愿意下调存量房贷利率,以留住客户,减少提前还款。

享一年折扣

广州已有银行针对存量房贷采取行动。近日,据媒体报道,兴业银行广州分行针对存量按揭客户给予1年期的利率优惠券。7月26日,北京商报记者从兴业银行广州多家支行处获悉,确有此事,但目前仅在个别支行小范围试点,后续将根据试点情况及时调整政策。

“针对存量个人住房按揭贷款的相关优惠政策目前仅在广州分行下辖若干支行小范围试点,并未大量推广,后续将根据试点情况及时调整政策,目前我们网点不在试点范围。”兴业银行广州某支行大堂经理说道。

兴业银行广州另一支行房贷经理也透露,目前接到的通知是在部分支行小范围试点,具体操作细则还未下发,但存量房贷客户若有相关需求,可以联系房贷经理进行登记汇总上报分行。

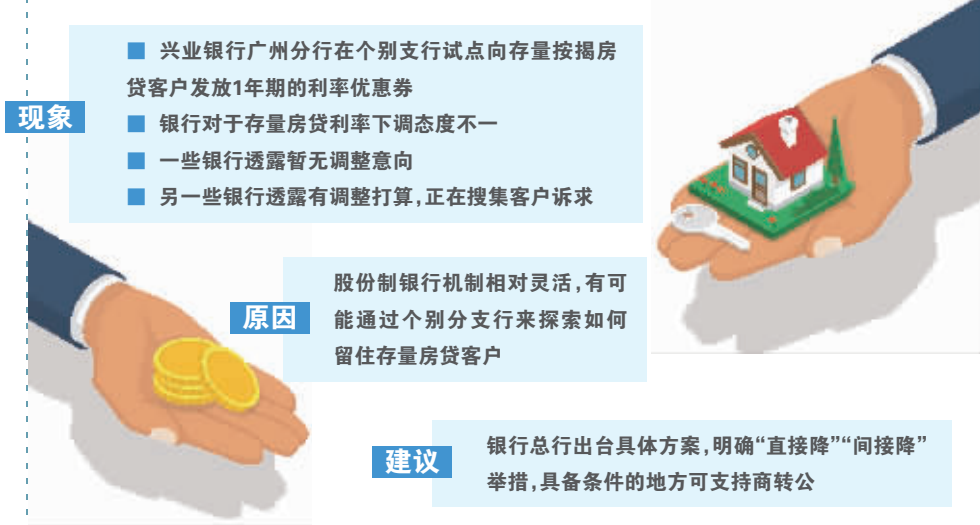
对于1年期利率优惠券的具体优惠力度,前述兴业银行广州地区支行房贷经理介绍,1

年期的利率优惠券是针对存量房贷按揭客户的,根据字面意思应该是第一年优惠,后面继续执行原利率。

据了解,随着6月20日公布的5年期以上LPR调降,多地首套房房贷利率已下调10个基点。北京商报记者从广州多家银行处获悉,目前广州新增首套房房贷利率为4.2%,而新增二套房房贷利率则为4.8%。

“发放贷款利率优惠券主要可能是一种营销手段,银行可能希望通过这种方式减少提前还贷、‘转贷’的数量。”招联首席研究员董希淼表示,股份制银行机制相对灵活,有可能通过个别分支行来探索如何留住存量房贷客户。兴业银行广州分行尝试主动向存量房贷客户发放1年期的利率优惠券,从一个侧面反映出降低存量房贷利率对银行并非没有好处,部分银行确有意愿通过降低存量房贷利率来留住客户、减少提前还款。同时,这也反映出,相比“一刀切”的普遍下调,阶段性降低部分利率偏高的存量房贷利率,较为平衡地考虑银行、客户多方利益,更具有可行性和操作性。

存量房贷利率优惠



银行态度不一

据了解,近日,在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上,谈及存量房贷利率话题时,人民银行货币政策司司长邹澜表示,“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”。

继人民银行此次表态透露出支持存量房贷利率下调的信号后,关于存量房贷利率的讨论从未间断。不过,出于利润收益等多方面因素的考量,多家银行尚处于观望状态。

7月26日,北京商报记者咨询了多家国有银行、股份制银行广州地区支行以及广州银行、广州农商行等本地银行后获悉,存量房贷利率暂未调整,仍按照原有合同利率执

行,不过个别银行也透露,有调整打算,具体的措施暂未下发,目前正在搜集客户诉求。除广州地区外,记者也从北京、上海、深圳等地银行网点获悉,目前未有存量房贷利率调整的动向,多家分支机构表示,暂未接到相关通知。

由于各家银行存量房贷客户规模不一,对于利润的影响也不同,针对存量房贷利率下调态度也有所差异。某股份制银行内部人士表示,“目前监管层面只是提出了倡议,并未下发指导意见。若后续下发,银行将会参照执行”;另一家股份制银行内部人士也提到,“在监管机关下发具体细则之前,暂无此方面的举措”。

而一家城商行相关人士则透露,目前暂无存量房贷利率调整通知,正在等待进一步监管的指导意见,整体来看存量房贷利率下调比提前还款对客户有利,至少客户还在。

还有哪些可能

当前多数银行对于存量房贷利率下调仍然处于观望状态,后续是否会有银行跟进调整?若调整具体举措将会如何?

“向存量客户发放利率优惠券,作为一种能够减轻存量客户房贷利息支出、部分降低存量房贷利率的做法是可以尝试的,应支持更多银行进行探索,推出其他新的手段。”董希淼表示,但此种方式不会成为主流,也不会是降低存量房贷利率的重要方式。发放优惠券会面临几个问题,发放对象、发放条件、利率能降多少。如果不向所有客户发放,可能其他客户会有意见,银行要处理好相关问题。

对于后续下调房贷利率的方式,董希淼认为,应通过市场利率定价自律机制,商定银行存量房贷利率调整的总原则,建议各家银行总行出台具体方案,明确“直接降”“间接降”的条件、标准、流程。具备条件的地方,还可加大支持借款人将商业性房贷转换为公积金贷款(即“商转公”),以进一步降低存量房贷利率。

据不完全统计,目前全国共有近30城推行“商转公”政策,包括常州、长沙、沈阳、大连、济南、威海、绍兴、兰州、乌鲁木齐等。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪则认为,下调房贷利率的方式大概率可能采取国有先行先行的模式,发挥带头示范作用,根据客户资质和存量房贷的具体情况出台针对性的方案,灵活对待,避免“一刀切”的做法。同时,给予地方商业银行更多的灵活性和自主性,采取在存量房贷利率的基础上打折的“直接降”或者贷款以新换旧“间接降”等方式。

北京商报记者 李海颜

聚焦 Focus

连续5日升值 人民币汇率贬值拐点已现?

人民币汇率走势发生了新变化。7月26日,人民银行授权中国外汇交易中心公布,2023年7月26日银行间外汇市场人民币汇率中间价为:1美元对人民币7.1295元,前一交易日中间价报7.1406元,单日调升111基点。至此,人民币中间价实现连续5个交易日保持小幅升值走势,累计升值幅度不超过200基点。

在岸、离岸人民币对美元汇率近期震荡升值,整体围绕“15”波动。在岸人民币对美元7月26日开盘价为7.148,上一交易日收盘价为7.1365;离岸人民币对美元汇率日内开盘价为7.1366,较前一交易日基本持平。就在前一交易日,人民币汇率也上演了强势反攻,在岸人民币对美元汇率高开近500基点,离岸人民币对美元汇率开盘后也一度涨超500基点。

截至7月26日17时30分,在岸人民币对美元汇率报7.152,日内贬值幅度为0.22%,月内升值幅度为1.51%;离岸人民币对美元汇率报7.1539,日内贬值幅度为0.23%,月内升值幅度为1.57%。

2023年4月以来,人民币汇率开启连月贬值走势,在岸、离岸人民币对美元汇率分别跌破7.27、7.28,连续创下2022年11月以来新低。进入2023年7月后,人民币汇率企稳回升。不过,从全年表现来看,人民币汇率双向波动态势不减,年内过去的7个月里,人民币有3个月处于升值状态,4个月处于贬值状态。

对于人民币汇率呈现这一变化的原因,中信证券首席经济学家明明分析称,7月24日,中央政治局会议强调“要保持人民币汇率在合理均衡水



平上的基本稳定”,时隔两年再度就汇率问题表态,汇率预期管理信号作用强烈。此外,会议提出“要活跃资本市场,提振投资者信心”,未来资本市场基础制度的持续完善或将逐步吸引外资流入。同时,适时调整优化房地产政策、实施一揽子化债方案、将稳就业提升到战略高度等方面的积极表述,也有望在一定程度上改善市场的悲观预期。

“在海外因素方面,市场预期美联储7月加息25基点是大概率事件,而9月继续加息的概率偏低。若美联储加息靴子在7月落地,人民币汇率所面临的被动贬值压力料将趋缓。不过同样需要注意,未来美联储的货币政策操作对于美元指数短期的扰动。”明明进一步指出。

事实上,就在2023年7月,人民币汇率迎来多重利好。除了中央政治局的表态外,人民银行还启用了汇率工具箱。7月20日,国家外汇局决定将企业和金融机构的跨境融资宏观审慎调节参数从1.25上调至1.5,以此增加境内市场美元流动性,进而缓解人

民币贬值压力,并向市场释放汇率预期管理信号。

7月21日,国家外汇管理局副局长、新闻发言人王春英在国新办举行的新闻发布会上表示,从外汇市场来看,我国外汇市场的调节能力和适应性显著增强,可以有效缓释外部冲击风险。这些年外汇管理部门成功稳妥地应对了多轮次外部冲击,在这个过程中积累了经验,也不断丰富和完善市场调控的措施和方法。“我们有基础、有实力、有信心维护中国外汇市场的稳定运行,坚决防范汇率大起大落风险,保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。”王春英补充道。

明明指出,综合来看,在政治局会议催化、股债市场将逐步迎来资本流入、美元指数偏弱震荡的三重利好下,我们认为此轮人民币汇率持续贬值的拐点已现。短期内,内外因素均有所缓和,人民币汇率有望偏强运行,但后续升值的幅度或仍取决于经济修复的程度和持续性。

北京商报记者 廖蒙

超8000亿元 年内券商发债融资火热

又一家券商发行公司债券获中国证监会批准。7月25日,中信建投证券发布公告称,中国证监会同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过200亿元公司债券的注册申请。此前,7月20日,更有3家券商关于发行公司债券的申请获准。整体来看,券商采用发债形式融资自年初以来尤为火热。

年内15家获批

债券融资火热,各家券商纷纷行动。7月25日,中信建投证券发布公告称,近日,公司收到中国证监会批复,同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过200亿元公司债券的注册申请。

事实上,中信建投证券年初以来已有发行债券操作。例如,在非公开发行公司债券方面,公告显示,2023年1月,中信建投证券面向专业投资者非公开发行面值30亿元的公司债券,债券分为两个品种,发行规模分别为5亿元、25亿元。2月,公司面向专业投资者非公开发行面值15亿元的公司债券“23信投F3”,债券期限2年,票面利率为3.1%。

就发行公司债券的考虑及对于公司的意义,北京商报记者发文中信建投证券,对方表示一切以公告内容为准。在2022年年报中,中信建投证券曾表示,为满足经营发展需要,根据资产负债管理工作安排,2022年公司成功公开发行三期次级债券,2023年,公司将根据业务发展需要,科学安排负债规模和结构,保持合理稳健的杠杆水平,做好负债与流动性管理。

就在中信建投证券宣布发债获准的3个交易日前,7月20日,一日之内,光大证券、海通证券纷纷发布公告称,公司向专业投资者公开发行公司债券余额不超过200亿元的公司债券或短期公司债券已获得中国证监会注册批复,当日,华泰证券也宣布其已获得准发行永续次级公司债券。若拉长时间至年初以来看,包含上述公司在内,共有中金公司、国泰君安、招商证券等15家券商布局公司债券的申请获得中国证监会批复。

在部分券商明确发行公司债券获准的同时,还有多家券商宣布公司债券发行已完成。例如7月18日,中国银河证券发布公告称,其2023年面向专业投资者公开发行不超过50亿元公司债券的相关发行工作已于7月17日结束,经发行人与主承

销商共同协商,债券品种一实际发行规模30亿元,最终票面利率为2.74%;品种二实际发行规模20亿元,最终票面利率为3.08%。

总量同比增超21%

作为一项不可或缺的融资方式,近年来,债券融资越发受到券商的欢迎。东方财富Choice数据显示,截至7月26日,已有67家券商机构今年以来发行债券融资,主要面向专业投资者,合计发行总额达8017.55亿元,相较2022年同期的6600.35亿元同比增长21.47%。

Co-Found智库金融行业研究负责人聂清云表示,券商发行公司债券总额增长的原因可能有几个方面。首先,当前经济形势相对稳定,市场对券商的债券融资需求较高。其次,券商发行公司债券可以通过增加资金来源,提高资本实力,支持其业务拓展和创新发展。此外,券商发行公司债券面向专业投资者,与专业投资者对券商的信用评级和风险认知较高有关,其更容易接受券商债券的投资。

而就券商发行公司债券的募集资金使用计划,多家券商在募集说明书中指出,资金拟用于补充流动资金,提高公司综合竞争力,部分券商则拟将募集资金应用于偿还公司到期债务。

聂清云也对北京商报记者解读称,公司债券发行可以为券商提供稳定的长期资金来源,满足其运营和业务发展的资金需求。此外,通过发行公司债券,券商可以优化资本结构,提高资本充足率,增强抗风险能力。总之,券商发行公司债券对于券商来说具有重要的融资和资本优化作用,有助于支持其业务发展和提高竞争力。

在产业经济资深研究人士王剑辉看来,券商对资金的需求是长期的、持续性的,年初以来整体货币供应量较为宽松,利率水平较低,券商可能更倾向于选择发行公司债券这一快速的低成本融资模式。同时作为债券投资方角度来看,券商发行公司债券所提供的利率一般高于银行间市场利息,因此不少专业投资方也更愿意选择购买券商发行公司债券。

“假设当前低利率水平与宽松流动性的局面不变,可能还会有更多的券商加入到债券融资行列之中。”王剑辉展望称。

北京商报记者 刘宇阳 郝彦