

两部门联合发文调整优化房贷政策

延伸阅读

定存再度联袂“降息”

新一轮定存“降息”来了。8月31日,北京商报记者获悉,已有国有行今日率先下调定期存款利率,另有多家全国性银行将于明日联袂“降息”,定期存款挂牌利率下调幅度为10-25个基点。2022年至今,存款挂牌利率已经历了多次调降,最近一轮下调在今年6月8日,彼时定期存款降幅最高达15个基点。如今存款利率再度“降息”且降幅加大,在分析人士看来,此举或是与部分银行计划调整存量房贷按揭利率有关,因此需要负债端作出更大调整,缓解按揭利率调整对银行息差的冲击。

再降

新一轮存款利率下调开启,这家银行率先“领跑”。8月31日,北京商报记者从邮储银行北京地区网点获悉,该行已于当日下调定期存款挂牌利率,1年期下调10个基点,2年期下调20个基点,3年期、5年期降幅较大,均为25个基点。此外,协定存款利率也有10-20个基点的降幅。不过,北京商报记者查询邮储银行官网发现,目前该行尚未更新调降后的定期存款挂牌利率表。

除邮储银行外,还有多家全国性银行或将于9月1日联袂“降息”。例如,兴业银行北京某支行理财经理透露,该行定期存款挂牌利率预计9月1日下调,1年期拟下调10个基点,2年期拟下调20个基点,3年期、5年期拟下调25个基点。

存款“降息”的预期在市场传导,多家银行客户经理也抓紧时间向储户推介自家的存款。农业银行北京某支行客户经理表示,“虽然暂未接到明确通知,但存款利率可能随时会下调,目前3年期定期存款执行利率2.85%,但额度有限,有需要最好尽早前往网点存入”。工商银行成都某支行客户经理也透露,“做好降息准备,能提前存就提前存”。

不过,亦有多家银行客户经理表示,虽然有“降息”预期,但还未接到具体通知。“9月1日存款利率可能会下调,但还没接到具体通知”,中信银行北京某支行网点工作人员表示,目前3年期定期存款利率为2.5%,1万元起存的利率为2.95%,但需要联系客户经理预约。招商银行北京某支行客户经理也表示,存款利率可能会下调,但目前没有接到正式通知,目前3年期定期存款利率为2.9%。

银行工作人员大力推介,不少储户也抢抓存款规模“降息”前的最后时间。储户李梦雨(化名)表示,“听银行说9月1日存款利率就要下调了,我赶紧存了3年定期”。储户王杰(化名)也透露,预备8月31日就在手机银行购买3年期定期存款,赶上存款“降息”前的末班车。

缘何

2022年至今,存款挂牌利率已经历了多次调降,最近一轮下调于今年6月8日拉开序幕,彼时6家国有大行集体调整存款利率,从公布的挂牌利率来看,3年期定存利率、5年期定期存款利率下调基点较多,均降15个基点,利率分别降至2.45%、2.5%。此后,紧跟国有大行的步伐,股份制银行、部分地方银行也加入“降息”队伍。

不过,受金融市场波动、投资者投资风险偏好下降等因素影响,此前多轮的存款利率下调也未能降低储户存款的热情,银行上半年定期存款仍出现较大增幅,而在存款成本降幅低于贷款收益率降幅的背景下,银行息差也持续收窄。2023年半年报数据显示,A股上市的6家国有银行和9家股份制银行上半年净息差较去年同期下调9-36个基点。

“在金融支持实体的背景下,贷款利率显著下行,然而银行的负债成本保持相对刚性,息差持续压缩,加大了经营压力,因此存款利率下调对于银行可持续经营有着

重要意义。”对于全国性银行开启新一轮存款利率下调的原因,中信证券首席经济学家明明表示,存款利率下调,对储户的吸引力减弱,叠加居民收入预期好转以及消费场景改善,“存款搬家”的现象将强化,个人有可能将存款资金转移至消费投资等活动,为经济增加活力。

对比此前定期存款的降幅可以发现,本轮存款利率降幅更大,下调幅度为10-25个基点,明明认为,存款降幅加大可能与部分银行计划下调存量房贷按揭利率有关,因此需要负债端作出更大调整,缓解按揭利率调整对银行息差的冲击。

北京商报记者注意到,自监管明确“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”后,近期多家银行发声表示,存量房贷利率下调势在必行,已制定相应业务调整预案。

“当前,商业银行息差处于历史最低点,商业银行还面临较大的调降存量房贷利率的压力,故而具有强烈的诉求调降存款利率。”星图金融研究院副院长薛洪言认为,从房贷占比上看,国有大行的占比最高,调降存款利率的动力最强,地方性银行大概率也会跟进,但调降幅度可能略低,以继续保持存款产品的相对吸引力。

趋势

银行净息差持续收窄的背后是银行面临的负债成本高企及贷款利率下行的双重困境。对于下半年净息差走势的预测,多家银行管理层在2023年中期业绩发布会上透露,预计净息差仍会面临一定下行压力,但将保持在合理区间。

净息差的收窄会进一步拖累银行营收,为减缓息差下行,多家银行表示,将加强负债端管控,控制长期限存款成本,提高活期存款占比。建设银行首席财务官生柳荣指出,该行后续将控制3年期以上的长期限、高付息率存款成本,发挥大行的托管优势,保持流动性的、支持实体经济的负债资金的来源。

“某种程度上,存款的付息率具备一定的刚性,如果没有政策指导,商业银行通过自身负债结构的调整来优化付息成本空间是有限的”,邮储银行行长刘建军表示,考虑资产端的收益率还在不断下行,存款利率的下行存在可能性。

人民银行在2023年二季度中国货币政策执行报告中指出,近年来,我国商业银行利润保持增长,但净息差持续收窄,利润增速有所下降。商业银行维持稳健经营、防范金融风险,需保持合理利润和净息差水平,这样也有利于增强商业银行支持实体经济可持续性。

展望后续存款利率的趋势,明明表示,在金融让利实体、银行净息差承压的背景下,存款利率下行是大势所趋,存量房贷利率调整更提高了银行负债端成本控制的必要性,预计后续存款定价自律管理将进一步完善,存款利率仍有下调空间,幅度需要结合存量按揭利率下行的情况来看,预计10-30个基点均有可能,除此以外,还可能采取限制结构性存款、协议存款等相对高息产品的利率上限,完善存款利率市场化的定价机制等方式。

北京商报记者 李海颜

两项重磅房地产政策出炉,引发市场高度关注。

8月31日晚,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》。一方面对现行差别化住房信贷政策进行了调整优化,引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行;另外支持鼓励银行与借款人协商调整存量首套住房贷款利率,维护好房地产市场竞争秩序。

认定标准

2023年8月31日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款,或借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款

时点

自2023年9月25日起,借款人可向承贷金融机构提出申请

两种模式

- ◆由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款
- ◆协商变更合同约定的利率水平

新发放贷款或协商变更合同约定的利率水平

由金融机构与借款人自主协商确定,但不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限

二套房房贷利率有望降低

此次通知中,关于统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限的政策,引发轰动。

一是统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市,首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限统一为不低于20%和30%。

二是将二套房利率政策下限调整为不低于相应期限LPR加20个基点。首套住房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

各地可按照因城施策原则,根据当地房地产市场形势和调控需要,自主确定辖区内首套和二套房最低首付比例和利率下限。

中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人就此通知表示,此举主要为贯彻落实党中央、国务院决策部署,对现行差别化住房信贷政策进行调整优化,支持各地因城施策用好政策工具箱,引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行,更好满足刚性和改善性住房需求。

易居研究院研究总监严跃进评价,此政策比较清晰地明确了首套房和二套房的首付比例,即两成和三成,这也为后续各地降低首付比例确定了方向。其中首付比例为20%的规定相对而言很多地方已经执行,但是确实有很多城市过去对于二套房的首付比例规定为40%,此次明确后有助于各地为政策出台提供依据,另外此次政策对于刚需和改善型购房需求都有积极的帮助,也充分说明了对于合理住房消费需求提振的导向。

另外,此次政策明确,二套房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限LPR加20个基点。严跃进认为,最大的变化在于,二套房的下限从过去加60个基点变为加20个基点。从这个角度看,对于二套房方面的政策非常给力。换句话说,即便有部分购房者可能不能享受“认房不认贷”政策,若按现在的政策,也可以享受二套房贷款利率下调的机会;此次政策实际上是一碗水端平,因为要支持合理住房消费需求,首套房和二套房都应该有降息的操作。过去比较侧重首套房,而现在对于二套房也给予了非常明确的支持,有助于促进首套和二套房利率成本的降低。

“这一条对于房地产市场的影响主要在

改善需求,特别是二套房改善需求房贷利率有望降低。”中原地产首席分析师张大伟指出,“但整体看,当下全国除北京、上海外,已经基本全面执行新的二套房认定标准,本地无房就算首套,所以按照这一政策,市场上主流购房群体基本集中首套房,另外针对首付比例还需要各地落地执行,非限购城市已经基本全面执行,目前可能有影响的只有少数依然限购的城市,特别是部分二线城市。”

存量降息幅度待银行明确

多次预告之下,存量房贷利率下调的政策也重磅落地。

从通知内容来看,有多种调整方式可选。一是自2023年9月25日起,存量首套个人住房贷款的借款人,可向承贷银行提出申请,由该银行新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款;另外,除了由银行新发放贷款置换存量贷款的方式外,借款人同样也可以通过申请协商的方式变更合同约定的利率水平。

不过,不管是置换后的新发放贷款利率水平,还是变更后的贷款合同利率水平,均由对应银行与借款人自主协商确定,且在贷款市场报价利率(LPR)上的加点幅度,不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放或变更后的贷款,只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款,仍纳入商业性个人住房贷款管理。

具体哪些存量首套住房贷款可以申请降低利率?中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人也进行了明确,主要涵盖2023年8月31日前金融机构已发放、已签订合同但未发放的,以及借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的存量住房商业性个人住房贷款。

对此,张大伟分析,目前首套住房商业性个人住房贷款利率下限已调整为不低于相应期限LPR减20个基点,并且自人民银行、原银保监会于1月5日宣布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制后,多地已纷纷下调首套房贷款利率至4%以下,进入“破4进3”时代,首套房贷款利率最低可至3.6%。在他看来,整体来说,对于存量房贷的购房者,特别是动辄5%-6%高息的购房者,很可能房贷能降低100个基点以上,但具体的影响依然需要购房者与银行协商。

严跃进同样告诉北京商报记者,房贷政策源于1998年住房制度改革前后,随着商品

房市场和预售制度的发展而不断创新,但从来没有“中途调整存量房贷利率”一说,因此此次房贷政策具有历史突破性,出台的原因主要和提前还贷数量增加、月供压力较大等有关,这也是当前特殊历史时期对购房者的非常重磅政策。

另外,此次政策明确了降低的下限,即可以做到和所在城市最低的利率。因此,严跃进认为,后续购房者要密切关注目前主流的房贷操作,预计9月上旬一些银行会陆续推出新的房贷合同,相关购房者要注意此次政策,科学筹划,积极降低每月的还贷额。

不过,张大伟也指出,“北京等大城市因为加点没有明显调整,所以基本没多大影响。这一政策影响最大的是二线热点城市,因为部分地区在2021-2022年加点最高,甚至有的达6%以上,这部分月供如果能全面落地,可能100万元30年月供能少1000元以上”。

贷款用途应进行实质性审核

相关政策的推出正当其时。

谈及为何降低存量首套住房贷款利率,中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人表示,近年来我国房地产市场供求关系发生了重大变化,借款人和银行对于有序调整优化资产负债均有诉求。

存量住房贷款利率的下降,对借款人来说可节约利息支出,有利于扩大消费和投资。对银行来说,可有效减少提前还贷现象,减轻对银行利息收入的影响。同时,还可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间,减少风险隐患。因此,为更好适应上述新形势,中国人民银行、金融监管总局明确按照市场化、法治化原则,支持鼓励银行与借款人协商调整存量首套住房贷款利率。

通知称,各金融机构要抓紧制定具体操作细则,做好组织实施,提高服务水平,及时响应借款人申请,尽可能采取便捷措施,降低借款人操作成本,确保本通知有关要求落实到位。

另外,通知也对相关风险进行了强调与防范。例如,金融机构应严格落实相关监管要求,对借款人申请经营性贷款和个人消费贷款等贷款的用途进行穿透式、实质性审核,并明确提示风险;对存在协助借款人利用经营性贷款和个人消费贷款等违规置换存量商业性个人住房贷款行为的中介机构一律不得进行合作,并严肃处理存在上述行为的内部人员。

北京商报记者 刘四红