

存量房贷利率下调窗口开启？ “重定价”“转按揭”两路径呼声高

一边是新增房贷利率不断下探，多个城市新发放的首套住房贷款利率降至3.2%附近，部分地区甚至降至“2字头”；另一边则是存量房贷利率普遍在4%以上，新增与存量房贷利率进一步扩大。

近日，市场上关于存量房贷利率下调的传闻再起，引发广泛关注。业内人士认为，当前存量房贷利率下调的可能性与必要性俱在，且有两种可能的实施路径，一是“重定价”，即存量按揭借款人与原贷款银行内部置换或重新协商房贷利率；二是“转按揭”，即借款人将现有按揭贷款转入其他银行，并按照最新贷款要素重新签订按揭合同。

专家表示，存量房贷利率下调，将为借款人节约利息支出，有利于扩大消费和投资，同时可稳定住房消费预期。不过，对银行业而言，当前净息差压力较大，若贷款利率继续调降，将导致息差维稳面临严峻挑战。

● 本报记者 石诗语

新增与存量房贷利率差扩大

今年以来，新增房贷利率不断下探。央行已两次调整5年期以上LPR，累计下调35个基点。从央行最新发布的数据来看，2024年6月个人住房贷款加权平均利率为3.45%，较2023年12月下降52个基点，较2023年同期下降66个基点。

此外，央行5月宣布取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，在市场竞争机制作用下，多个地区新增房贷利率屡创新低。

中指研究院数据显示，截至8月末，除北京、上海和深圳房贷利率未取消下限外，全国其他城市均取消了利率下限，多个城市新发放的首套住房贷款利率已降至3.2%左右。更有广州、苏州等地区银行为吸引客户，首套房贷利率最低降至“2字头”。

一位华润银行广州地区个贷经理告诉记者：“部分客户可申请到最低2.89%的首套房贷利率，我们会综合参考借款人的工资流水、工作性质、负债情况等信息，如果借款人资质无法达到条件，也可享受首套房贷2.99%的优惠利率。”

然而，与新增房贷相比，目前存量房贷利率普遍在4%以上，处于较高水平，存量房贷利率与新增房贷利率的利差再度回到六七十个基点的高位。

与此同时，随着二季度以来新增按揭定价与存量按揭定价价差走扩，存量购房者心理落差加大，一定程度上引发部分购房者提前还贷行为。

深圳的水先生告诉记者：“我是2020年1月买房办理的按揭，贷款260余万元。虽然经历了去年存量房贷加点调整和二套转首套等多重利好，目前利率仍为4.5%，与深圳市现在普遍执行的3.4%的首套房贷利率相比，高出100多个基点。”

在今年6月深圳市多部门明确回应存量房贷利率暂不调整后，水先生开始筹钱，打算提前还贷。“已卖了老家的房子，又把放在理财和股市的钱提了出来，凑了200万元，虽然不能全部还清，但月供从1万多元降至1900多元，生活几乎没有压力了，总利息节省近144万元。”水先生调侃道，“这可能是当下回报率最高的‘投资’了。”

记者调研发现，与水先生有相同想法的存量房贷借款人并不在少数，中金公司的研究测算也表明，按揭早偿率位于14%左右的高位。

降存量房贷利率窗口打开？

随着新增与存量房贷利率拉大，不少业内人士认为，降低存量房贷利率符合群众期盼，且一定程度上有利于商业银行平滑提前还贷压力，因此，未来存量房贷利率存在下调空间。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向记者表示，新一轮存量房贷利率有所下调，5年期存款利率降幅更大。利率调整降低了银行资金端成本，而且中长期调整幅度更大，意在降低居民定期存款的倾向；另一方面，央行公开市场操作利率下调，商业

银行资金端成本下降，从而为房贷利率再次下调打开了窗口。”李宇嘉说。

就下调方式而言，有两种呼声较高，一是“重定价”，即存量按揭借款人与原贷款银行内部置换或重新协商房贷利率；二是“转按揭”，即借款人将现有按揭贷款转入其他银行，并按照最新贷款要素重新签订按揭合同。

其实，重新协商房贷利率，集中调降存量房贷利率，去年已有先例。2023年8月末，央行、国家金融监督管理总局指导下调存量首套住房贷款利率。此后，各银行接连发布利率调整公告，明确存量个人住房贷款利率调整

的条件和规则，大部分符合要求的存量首套房贷利率降至报价利率。

《2023年第四季度中国货币政策执行报告》显示，截至去年末，已有超过23万亿元存量房贷利率完成下调，调整后加权平均利率为4.27%（2023年12月5年期以上LPR为4.2%），平均降幅73个基点，每年减少借款人利息支出约1700亿元。

针对近日存量房贷降息和“转按揭”传闻，记者采访多家银行相关负责人，他们均表示尚未接到相关通知。

建设银行个贷中心工作人员向记者表

示：“没有收到任何降低存量房贷利率的通知，‘转按揭’是否具有可行性仍待上级部门研究。若今后有相关政策推出，我行会积极落实安排。”

招商银行行长王良9月2日在该行中期业绩发布会上表示，针对“转按揭”的传闻，还没有接到相关管理部门的意见，也没有征求过商业银行的意见，目前这个政策还没有得到确认。但王良同时表示，如果这一政策最终推出，会对银行存量按揭利率带来一定的负面影响，宏观管理部门会在推出这样的政策前做好充分论证和研究。

“转按揭”是否可行

部分业内人士认为，放开存量房贷“转按揭”可促进商业贷款利率完全市场化，应可为选项。光大证券金融业务首席分析师王一峰表示，放开存量“转按揭”有如下好处：一是回应社会降低存量贷款利率的呼声；二是“转按揭”定价完全由商业性市场竞争决定，避免了由央行给定存量按揭利率调整标准可能带来的争议；三是“转按揭”风控标准简单操作，可避免房地产风险累积加大。

但也有不少业内人士表示，若允许“转按揭”，会加剧银行内卷，进一步压缩利润空间。

五矿信托财富资产配置策略总监何婉婷向记者表示：“‘转按揭’模式虽然呼声很高，但涉及跨行合作、资产重估、资金调配、流程复杂，或存在投机风险、恶性竞争、摩擦成本较高等问题，且对大行冲击明显。该种模式短期内全面推开的概率不大。如若推行，需充分研究对市场不同主体的影响或冲击，做好政策规则协调配套。”

中指研究院市场研究总监陈文静也表示，各地存量房贷利率执行情况不一，在当前市场环境下，借款人与原商业银行内部置换或原商业银行直接下调存量房贷利率的方式

或许更为合适。而通过不同银行之间“转按揭”方式，或加剧市场竞争，对预期的稳定将形成扰动。

从操作便利度来看，上海易居房地产研究院副院长严跃进认为，“转按揭”会造成很多新的工作量，实际上上一轮存量房贷调整，是通过系统默认方式直接在后续月份减少了月供还贷额，这是比较简单且容易接受的做法。

而招联首席研究员董希淼则对再次集中调降存量房贷利率的效果持不同看法：“下调存量房贷利率主要是希望降低居民利

息支出，从而更好支持消费和投资。从去年房贷利率下调后的情况看，居民部门消费、投资未见明显起色，提前还贷没有明显减少。因此，再次集中下调存量房贷利率意义可能不大。”

但他认为，对于上一轮调降中未涉及的存量二套房贷利率可以集中下调。需要注意的是，采取浮动利率的房贷利率已随LPR变化，存量房贷利率集中调降是特殊时期采取的特殊政策，不应成为常态化、日常性政策措施，否则将对商业银行经营管理造成冲击。

存量房贷与居民生活息息相关，也是影响银行经营成果的重要业务板块。

何婉婷告诉记者，去年存量房贷利率集中下调引发了阶段性的银行资金压力、大行融出意愿下降以及小行买债意愿提升。今年，央行对货币政策框架进行了调整，畅通了利率传导机制；构建了新的利率走廊，收窄走廊宽度，使得流动性分层现象显著缓解；通过丰富公开市场工具，增加国债买卖工具对债市极端交易和

曲线形态进行纠偏。因此，当下如果再次推进存量房贷利率下调，配套货币政策的精准支持，预计对银行间流动性影响可控。

但她认为，存量房贷利率下调对于银行息差构成挑战。今年以来，利率市场化推进步伐不断提速，2024年二季度各类银行的净息差基本保持稳定，持平于上期的1.54%，整体依然较低。出于稳定银行息差的考虑，如果存量房贷利率下调，预计是以对银行息差影响

更为温和的方式推进，并且需配套负债端成本降低。

从居民端来看，克而瑞集团董事长、上海易居房地产研究院执行院长丁祖昱认为，如果能够调降存量房贷利率，可以有效减轻居民的负债压力，释放购买力，从而提振居民支付能力和消费信心，刺激消费回升，为经济增长提供动力。同时，还能减少提前还贷等情况，稳定房地产市场。

上市银行中期答卷出炉：金融活水流向“实”处

● 本报记者 石诗语

截至目前，42家A股上市银行2024年中期业绩披露完毕。整体来看，2024年上半年，上市银行对公信贷实现平稳增长、均衡投放。投放节奏保持合理适度，投向包括支持经济转型升级、精准滴灌实体经济重点领域和薄弱环节、绿色、制造业、科创、普惠等重点领域贷款占比稳中有升。此外，资产质量整体稳健，房地产风险持续出清，风险抵御能力不断增强。

展望下半年，业内人士预计，贷款需求将复苏回升，银行业将持续聚焦五篇文章，夯实对公项目储备，优化对公信贷结构。

精准支持实体经济

今年上半年，上市银行对公信贷整体实现平稳增长、均衡投放。

从贷款增速来看，上市银行整体信贷投放节奏继续放缓，保持合理适度。东莞证券分析师吴晓彤分析称，除了实体经济需求不足的因素外，金融监管机构加强了对资金空转和虚增

存贷款的打击力度，在“挤水分、防空转”的监管导向下，金融机构更加注重提升金融服务的质量和效率，而非单纯追求贷款规模快速增长。

从贷款投向来看，各家银行力求信贷结构契合转型，投放精准直达。更多投向五篇文章相关领域。其中，绿色、制造业、科创、普惠、战略性新兴产业等领域成为信贷资源配置重点。

在支持实体经济方面，国有六大行继续发挥服务实体经济的主力军和维护金融稳定的“压舱石”作用。

各家大行聚焦主责主业，发挥特色优势，积极开展专项活动。例如，农业银行“三农”县域和城镇化贷款持续增加，该行上半年县域贷款余额9.6万亿元，较年初增加8267亿元；实施粮食金融专项行动，截至6月末，粮食和重要农产品保供贷款余额9945亿元，较年初增加1499亿元。中国银行作为支持我国外贸高质量发展的主力银行，上半年境内机构国际贸易结算量、跨境人民币结算量同比分别增长12%、24%；研发推出“出口E贷”线上融资产品，为外贸型小微企业提供融资支持。

此外，部分地区性中小银行坚持本土化定位，立足各自资源禀赋优势，着眼区域内企业需求，展开专属化信贷服务。例如，广州农商银行立足湾区建设、坚守支农支小。截至上半年末，该行涉农贷款余额395.71亿元，普惠型小微企业贷款余额474.49亿元，较年初增长4.35%。

资产质量整体稳健

2024年上半年，上市银行不良贷款率为1.25%，资产质量整体稳健，房地产风险持续出清。其中，国有行、股份行、城商行和农商行的不良贷款率分别为1.28%、1.23%、1.07%和1.08%。其中，19家银行不良贷款率较2023年末改善，超20家银行对公房地产不良贷款额较2023年末有所下降。

具体来看，国有六大行不良贷款率相对平稳，均未超过1.4%，其中邮储银行最低，为0.84%。城农商行不良贷款率表现参差不齐，不良贷款率在0.66%至1.87%。

防控风险是金融工作的永恒主题，各家银行多措并举防控不良风险。例如，工商银行持续完善智能信贷风控体系，高标准迭代运行授信

审批新规，发挥好资产管理“关键阀”作用。继续开展资产质量攻坚，房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险得到有效管控。

房地产方面，兴业银行管理层表示，该行继续实施房地产“三分类”业务管控策略，落实“城市房地产融资协调机制”等保交房政策，推动项目开发、盘活楼盘价值，并通过追加抵押物、增加还款来源等措施化解风险。

关于银行资产质量表现，国信证券金融业首席分析师王剑表示，前几年供给侧结构性改革降低了传统产业的负债水平以及近几年银行业加大对存量不良的处置核销，使得借款人杠杆水平降低，房地产等部分领域风险暴露，但总体占比不高，再加上银行的信贷投放风险偏好下降，导致银行资产质量整体保持稳定。

提升金融供给质量

展望下半年贷款需求情况，建设银行副行长王兵表示，“我国推动经济转型升级和高质量发展的积极因素集聚增多，前期宏观政策效

果也将持续显现，国民经济有望延续向好的态势，将带动贷款需求复苏回升。”

谈及下半年信贷投放计划，多家银行表示，将继续努力做好五篇文章，持续夯实对公项目储备，加大战略性新兴产业、科技、制造业、普惠金融、数字金融等领域的信贷支持力度。强化集团内商业银行与综合经营公司业务协同联动，为客户提供存、贷、股、债、汇等一揽子综合金融服务，进一步提升金融供给质量。

中国银行副行长林景臻表示，对公方面，该行将进一步优化信贷结构，促进重点领域贷款投放，加大对科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融等领域的信贷支持力度。强化集团内商业银行与综合经营公司业务协同联动，为客户提供存、贷、股、债、汇等一揽子综合金融服务，进一步提升金融供给质量。

民生银行行长王晓永表示，该行将坚持经营发展以风险防控能力为边界，全面夯实风险内控体系，稳慎化解重点领域风险，扎实推进资产质量常态化化管理。

视觉中国图片