

银行调整房贷授信 支持房地产平稳发展

本报记者 郝亚娟 秦玉芳

上海 广州报道

房贷利率下调趋势，正在向更多地区蔓延。《中国经营报》记者从广州地区银行及房产中介处获悉，

87城房贷主流利率环比下调

2月份以来多个城市将首套房首付比例从此前的30%降至20%。

相关信息显示，广东省广州、深圳等部分城市2月20日以来相继有银行宣布下调房贷利率。

广州某地产中介机构业务负责人向《中国经营报》记者透露，目前合作的银行机构中已有4家大行发布了利率下调通知，首套房和二套房LPR浮动分别从100bp和120bp下调至80bp和100bp，下调后利率整体下调了2bp，首套房和二套房利率分别降至5.4%和5.6%。“目前发布通知的4家大行已经开始按照新的利率标准执行了，预计中小银行也会很快跟进落实。今年一些利好政策正在陆续出台。”

春节前后，北京、上海、江苏等各地商业银行已经在陆续进行房贷利率的下调。部分地区甚至大幅下调首套房贷款比例。公开信息显示，2月份以来，包括菏泽、重庆、赣州等多个城市将首套房首付比例从此前的30%降至20%。

上述地产中介机构业务负责人表示，去年房地产调控政策严，很多房企流动性压力非常大，尤

利率仍有望进一步下行

调整房贷利率有助于提升购房者的购房意愿，改善此前市场对房地产领域的悲观预期。

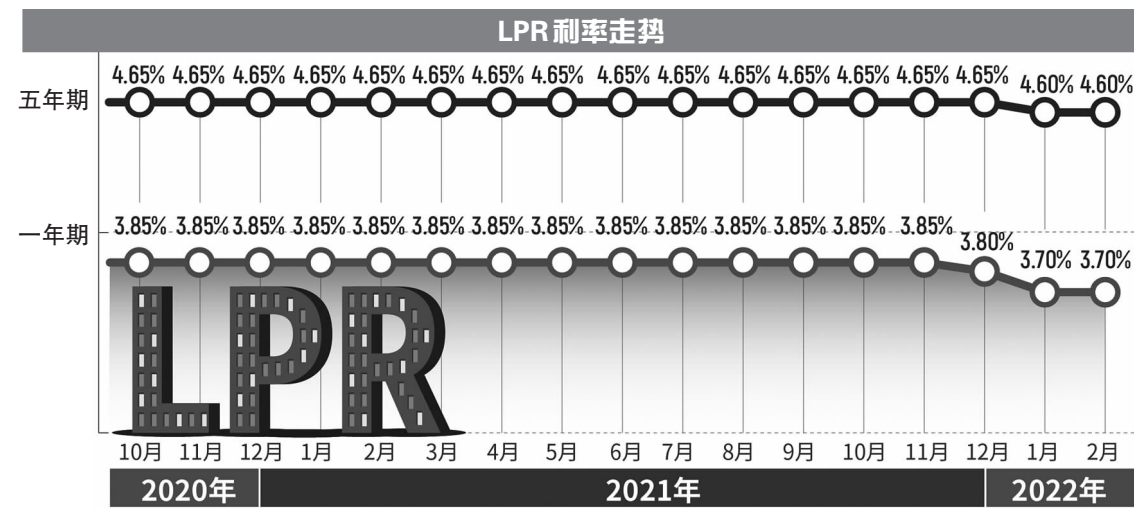
针对近来全国范围内银行房贷利率下降、放款周期缩短的原因，银行业人士普遍认为，主要是政策短期松动，银行年初额度宽松的前提下抓紧政策契机做大“冲量”。

某股份制银行零售业务负责人透露，去年底开始就已经有银行进行利率下调的调整，春节后政策宽松，各家银行都在额度相对宽松的阶段多抢一些单做，但这种情况预计不会持续太久。

各地监管机构引导银行机构下调利率，缓解购房市场压力，也是近来各地银行房贷密集下调的关键诱因。

近日已有多家国有银行和股份银行落实房贷利率下调政策，首套房及二套房利率均下调2个基点(bp)。

春节以来，各地银行房贷利率下调趋势愈加明显。贝壳研究院数据显示，2月监测的103个城市



其一些三四线城市库存压力高，此次降低首付比例主要是为了刺激市场去库存，但一二线城市不会出现降低首付比例的情况，更多是下调利率。

2月以来，各地银行的房贷利率普遍出现明显下调趋势。中金公司研报指出，2月，5年期LPR保持平稳为4.60%，全国首套与二套房房贷主流利率较1月均环比下行9bp至5.47%和5.75%（较5年期LPR加点87bp和115bp）。

房贷降息的城市范围扩大。贝壳研究院跟踪数据显示，2月，103

个城市中87城房贷主流利率环比下调，较上月增加28个。

业内分析认为，此轮房贷宽松是对此前严控政策的短期回调，以稳定房地产销售，部分三四线城市下调首付比例也是在刺激销售以

加快去库存，同时各地银行也在年初额度宽松阶段抓紧政策契机抓单“冲量”；预期下阶段按揭贷款利率仍有望进一步下行，前期部分按揭贷款利率偏高的热点城市，以及三四线城市均存在下行空间。

中金公司最新研报数据显示，全国银行平均放款周期较1月缩短12~38天，为过去三年最低水平。

贝壳研究院分析认为，银行放款更积极。目前103个城市平均放款周期不足40天，一线城市中，北京、广州、上海均较上月缩短，北京、广州较上月加快了一个月；杭州、武汉、南京、成都、无锡、嘉兴等二三线城市放款速度也加快了一个月以上。目前包括北京、深圳在内，近四成的城市放款周期不足一个月。

市场对房地产领域的悲观预期。

中原地产研究院分析师张大伟认为，相比吸引人才、减免购房契税等宽松政策，信贷政策的宽松对于房地产市场的影响更大。在张大伟看来，2021年下半年楼市进入调整期的最重要原因是房贷额度收紧，房贷利率提高。最近几个月政策的宽松，额度排队已经结束，购房者可以顺利按揭贷款，随着额度充足，各地房贷利率下调将成为趋势。

“按揭利率下移是稳定房地产市场销售、建立良性循环的重要抓手。近期部分城市下调按揭贷款利率，更可能是本轮按揭贷款利率‘松动’

的前奏信号，后续来看，按揭贷款利率仍有望进一步下行。”光大证券银行业首席分析师王一峰认为。

马泓也表示，伴随着央行及有关监管部门对房地产市场融资环境、购买行为和监管政策松动，预计下一个阶段个人按揭贷款和开发贷增速将有所回升，以支持房地产行业平稳健康发展。

在王一峰看来，在因城施策框架下，前期部分按揭贷款利率偏高的热点城市，以及三四线城市均存在下行空间，在理想情形下，房地产销售增速在今年第二季度有望触底企稳。

高。与零售业务现状类似，对公业务优质客户的同业竞争越来越大，优质资产比较难找，去年底到年初，各家银行都在积极调整行业授信策略，挖掘重点行业、重点领域的“白名单”客户。

上述股份制银行零售业务负责人透露，现在银行零售贷款的产品同质化相对较高，比如最近市场上主推的消费贷产品都集中在装修贷、工贷、公积金贷款等领域，采用的数据模型相差不大，所界定的优质客群也主要集中于政企事业单位等领域职工，只能通过各种优惠方式压低价格，以尽可能争取优质客户。

上述银行零售业务负责人还表示，这两年各家银行都在注重零售信贷的业务拓展，消费贷被视为今年零售信贷业务增长的最大亮点，预计下一步在自营渠道的客源竞争上，同质化的竞争将更加激烈。

品推荐信息中称，截至3月底，中银E贷贷款的客户可参与手机银行大转盘抽奖1次，有机会赢取499元话费充值立减券、视频会员年卡等。

王海表示，近期个人信贷促销活动大多都截止到3月底前，优惠力度较春节前的“开门红”促销还大一些，主要是年初银行信贷额度宽松，各家银行都在抓紧抢客。

某股份制银行零售业务负责人向记者表示，联合贷规模要下降，今年银行都在着力开拓消费贷，压力较大。“一季度我们开展信贷业务营销活动，上半年为了提高自营消费贷的获客，通过利率优惠、返券让利等各种促销手段进行

构性的宽信用和紧信用之间的矛盾、局部性资产荒与资金过剩之间的矛盾，或是继续影响2022年银行基本面的核心因素。

天风证券分析认为，2020年和2021年是银行对公贷款结构调整最为激烈的两年。房地产开发贷款增速历史性地跌到0%左右。与之相反，工业中长期贷款增速在2020年创下历史新高之后，到2021年又一次刷新纪录，达到25%左右的超高增速。当房地产贷款不再是“香

加快去库存，同时各地银行也在年初额度宽松阶段抓紧政策契机抓单“冲量”；预期下阶段按揭贷款利率仍有望进一步下行，前期部分按揭贷款利率偏高的热点城市，以及三四线城市均存在下行空间。

近日，浦发银行上海分行凭某科技企业价值1亿元的商标质押，为其发放了流动资金贷款。此外，该行为企业提供专利评估、交易管理、政策咨询等多项增值服务，帮助企业进一步降低知识产权的融资成本。

记者从上海农商行方面了解到，该行落地了“地理标志”质押资

业务。具体来看，上海浦东新区惠南镇的上海新风蜜露果蔬专业合作社凭借“地理标志”——“南汇水蜜桃”的无形价值，获得了上海农商行发放的百万级商标质押融资贷款。

谈及该业务，上海农商行相关人士告诉记者，知识产权质押融资的本质是企业融资，知识产权质押只是作为该笔融资业务的担保方式。但由于知识产权本身有着无形、价值较难认定、交易市场局限等特点，可变现能力相对较弱，因此传统信贷采取这类担保方式并不多。

“对于面广量大的中小企业来说，不动产抵押物的缺失是其融资可获得性不高的重要因素之一。”金融系统业内人士武志言告诉记者，据不完全统计，中小企业资产结构中70%左右是存货、应收账款、设备和知识产权等动产，但80%左右的担保贷款抵押物仍依赖于不动产，使得动产资源成为了“休眠资产”。让动产资源“动”起来并转化为担保抵(质)押品是解决中小微企业“金融压抑”问题的有效途径之一。

“随着我国对知识产权法律体系、运营体系的日益构建完善，知识产权质押融资的可行性大幅提升，逐步成为我国实体经济变迁所形成的、符合市场需要的必然产物。”前述上海农商行相关人士说。

农业银行金融科技创新中心相关人士此前撰文指出，目前银行开展知识产权质押融资业务主要有三种模式：一是真正意义纯知识产权质押融资，无需第三方分担风险；二是知识产权质押+第三方分担风险，风险分担方式可以由中央、地方政府、担保公司、保险公司、评估机构等主体或多个主体组合承担；三是基于知识产权增信的信用类融资模式。

不过需注意的是，考虑到知识产权的特殊性，在实际操作中，授信评估、贷后风险管理成为最为关键的问题。

上海申伦律师事务所夏海龙律师分析，知识产权质押融资最大的风险在于如何对知识产权这种无形资产的商业价值进行合理、公允的评估，估值过低无法实现融资目的，而估值过高则有可能无法保障银行的债权安全。

具体来看，毛道维表示，由于技术总是以技术组合的方式运用于产品之中，导致不同类型的知识产权的价值各不相同，且专利的使用总是具有一定的专用性，这些因素使得知识产权的估值和交易非常困难。所以很多时候银行发现并不能将质押的知识产权顺利变现，因此银行审核知识产权质押权贷款时，首先要考虑知识产权的类型和变现能力，其次要考虑采用一些反担保措施，如企业高管的个人财产进行担保等。

上述撰文提到，尽管知识产权质押融资的业务规模呈快速增长态势，但其潜力尚未充分挖掘，在业务发展过程中，企业和银行都面临诸多挑战，主要有四方面：知识

产估值难、费用贵；知识产权贷后处置难，其对商业银行信用风险的缓释作用难以发挥；风控难，加上技术快速更新替代等因素，导致部分知识产权市场价值不高，贬值速度较快，知识产权保护机制缺失，增加了质押融资风险；业务办理周期长，价值评估、担保、授信等关键环节分别由评估机构、担保公司和银行负责，拉长了整个业务周期，增加企业融资时间成本。

毛道维建议，银行对知识产权质押贷款的贷前管理，重点在于审核企业贷款的使用方向、金额和期限结构的合理性；熟知企业技术领域的发展趋势、技术组合的特征，以及用于质押的技术在该技术组合中的关系和地位，以判断质押知识产权的真实价值；同时及时关注知识产权市场的交易信息等。

于百程看来，除了银行本身需要设立专门的知识产权质押融资部门、制度和风险评估体系外，其他方面也需要配套支持。比如完善知识产权质押评估和登记服务，完善知识产权质押资产的处流转体系，从财政政策等方面给予引导支持，推广知识产权质押融资保证保险等险种。

对此，前述农业银行金融科技创新中心相关人士在撰文中建议，知识产权估值是核定授信额度的重要依据。目前商业银行依赖第三方评估机构的估值结果，增加了融资成本和风险，银行应加强行业研究，加快知识产权价值评估体系的建设，逐步形成自身评估能力；另外，在制度和市场不够完善的情况下，各级地方政府部门可着力建设风险补偿基金作为增信机制，建立科技激励企业清单，帮助商业银行降低融资风险，该业务模式在北京、深圳、浙江等地区已初具规模且便于推广，可快速发展知识产权质押融资业务。

支持企业积极申请科创板、创业板上市。

随着数字经济不断发展，科技型企业的数量日益增多，知识产权质押贷款的重要性凸显。不过，《中国经营报》记者采访了解到，在实际操作中，知识产权的估值、风控及贷后处置，成为知识产权质押融资业务中，银行与融资企业面临的重要挑战。

银行发力科技金融 知识产权质押走热

本报记者 郝亚娟 张荣旺

上海 北京报道

知识产权质押融资是银行解决科技型中小企业融资问题的重要途径，亦是监管鼓励的方向。

2021年11月，工信部发布《“十四五”软件和信息技术服务业发展规划》提到，加快发展知识产权质押融资等金融产品，银行与融资企业面临的重要挑战。

创新抵押模式

近日，浦发银行上海分行凭某科技企业价值1亿元的商标质押，为其发放了流动资金贷款。此外，该行为企业提供专利评估、交易管理、政策咨询等多项增值服务，帮助企业进一步降低知识产权的融资成本。

记者从上海农商行方面了解到，该行落地了“地理标志”质押资

业务。具体来看，上海浦东新区惠南镇的上海新风蜜露果蔬专业合作社凭借“地理标志”——“南汇水蜜桃”的无形价值，获得了上海农商行发放的百万级商标质押融资贷款。

谈及该业务，上海农商行相关人士告诉记者，知识产权质押融资的本质是企业融资，知识产权质押只是作为该笔融资业务的担保方式。但由于知识产权本身有着无形、价值较难认定、交易市场局限等特点，可变现能力相对较弱，因此传统信贷采取这类担保方式并不多。

“对于面广量大的中小企业来说，不动产抵押物的缺失是其融资可获得性不高的重要因素之一。”金融系统业内人士武志言告诉记者，据不完全统计，中小企业资产结构中70%左右是存货、应收账款、设备和知识产权等动产，但80%左右的担保贷款抵押物仍依赖于不动产，使得动产资源成为了“休眠资产”。让动产资源“动”起来并转化为担保抵(质)押品是解决中小微企业“金融压抑”问题的有效途径之一。

“随着我国对知识产权法律体系、运营体系的日益构建完善，知识产权质押融资的可行性大幅提升，逐步成为我国实体经济变迁所形成的、符合市场需要的必然产物。”前述上海农商行相关人士说。

农业银行金融科技创新中心相关人士此前撰文指出，目前银行开展知识产权质押融资业务主要有三种模式：一是真正意义纯知识产权质押融资，无需第三方分担风险；二是知识产权质押+第三方分担风险，风险分担方式可以由中央、地方政府、担保公司、保险公司、评估机构等主体或多个主体组合承担；三是基于知识产权增信的信用类融资模式。

不过需注意的是，考虑到知识产权的特殊性，在实际操作中，授信评估、贷后风险管理成为最为关键的问题。

上海申伦律师事务所夏海龙律师分析，知识产权质押融资最大的风险在于如何对知识产权这种无形资产的商业价值进行合理、公允的评估，估值过低无法实现融资目的，而估值过高则有可能无法保障银行的债权安全。

具体来看，毛道维表示，由于技术总是以技术组合的方式运用于产品之中，导致不同类型的知识产权的价值各不相同，且专利的使用总是具有一定的专用性，这些因素使得知识产权的估值和交易非常困难。所以很多时候银行发现并不能将质押的知识产权顺利变现，因此银行审核知识产权质押权贷款时，首先要考虑知识产权的类型和变现能力，其次要考虑采用一些反担保措施，如企业高管的个人财产进行担保等。

上述撰文提到，尽管知识产权质押融资的业务规模呈快速增长态势，但其潜力尚未充分挖掘，在业务发展过程中，企业和银行都面临诸多挑战，主要有四方面：知识

产估值难、费用贵；知识产权贷后处置难，其对商业银行信用风险的缓释作用难以发挥；风控难，加上技术快速更新替代等因素，导致部分知识产权市场价值不高，贬值速度较快，知识产权保护机制缺失，增加了质押融资风险；业务办理周期长，价值评估、担保、授信等关键环节分别由评估机构、担保公司和银行负责，拉长了整个业务周期，增加企业融资时间成本。

毛道维建议，银行对知识产权质押贷款的贷前管理，重点在于审核企业贷款的使用方向、金额和期限结构的合理性；熟知企业技术领域的发展趋势、技术组合的特征，以及用于质押的技术在该技术组合中的关系和地位，以判断质押知识产权的真实价值；同时及时关注知识产权市场的交易信息等。

于百程看来，除了银行本身需要设立专门的知识产权质押融资部门、制度和风险评估体系外，其他方面也需要配套支持。比如完善知识产权质押评估和登记服务，完善知识产权质押资产的处流转体系，从财政政策等方面给予引导支持，推广知识产权质押融资保证保险等险种。

对此，前述农业银行金融科技创新中心相关人士在撰文中建议，知识产权估值是核定授信额度的重要依据。目前商业银行依赖第三方评估机构的估值结果，增加了融资成本和风险，银行应加强行业研究，加快知识产权价值评估体系的建设，逐步形成自身评估能力；另外，在制度和市场不够完善的情况下，各级地方政府部门可着力建设风险补偿基金作为增信机制，建立科技激励企业清单，帮助商业银行降低融资风险，该业务模式在北京、深圳、浙江等地区已初具规模且便于推广，可快速发展知识产权质押融资业务。

瞄准优质客群 银行花式营销“抢客”

本报记者 秦玉芳 广州报道

近期各大银行都在加大信贷投放力度，信贷投放节奏加快。《中国经营报》记者了解到，部分银行开展信贷产品促销，且各种返券、消费贷拉开“价格战”

2月份以来银行纷纷加大信贷营销力度，发力个人贷款。据某国有银行零售业务经理透露，最近重点拓展消费贷业务，主推装修贷和以公积金为数据模型的纯信用贷产品，优惠后年化利率在3%左右，信用评分越高享受的利率优惠也更多。

深圳一家贷款服务中介业务负责人王海(化名)表示，近期银行个人贷款利率优惠力度大，有的国有大行的个人贷款最低利率可以做到月息1.83厘，多数纯信用贷产品优惠后利率也在4.2%左右。“国有大行产品利率更低，我们合作的机构也以国有大行为主，节后已经做了不

少年化利率3%左右的贷款。相比国有大行来说，股份制银行和区域性银行虽然利率相对高一些，但近来其利率优惠促销力度都在增强。”

如岳池农商银行近日在官方公众号主推的“蜀信e·贷”产品，信用评级在A级及以上的年利率低至3.7%，信用评级为B级的年利率低至3.9%，信用评级为C级的年利率低至4.2%。活动期内申请贷款的客户，可以送“7天免息券”，7天内20万元贷款利息全免。

除各种利率优惠、免息券等活动外，有银行也采取送礼品、抽奖等促销手段，以提升产品吸引力。如中行湖北分行在官方公众号发布产

品推荐信息中称，截至3月底，中银E贷贷款的客户可参与手机银行大转盘抽奖1次，有机会赢取499元话费充值立减券、视频会员年卡等。

王海表示，近期个人信贷促销活动大多都截止到3月底前，优惠力度较春节前的“开门红”促销还大一些，主要是年初银行信贷额度宽松，各家银行都在抓紧抢客。

赠礼的促销活动频频。

分析人士认为，目前信贷额度宽松，各家银行都在抓紧上量；同时联合贷被压降，今年银行自营消费贷业务压力明显增大，预计未来银行在消费贷业务的投入

将大大提高。同时优质客户的同业竞争更加激烈，各家银行都在抢客。

记者了解到，不仅零售业务优质客群竞争激烈，银行对公信贷业务挖掘优质客户的压力也明显升

高。与零售业务现状类似，对公业务优质客户的同业竞争越来越大，优质资产比较难找，去年底到年初，各家银行都在积极调整行业授信策略，挖掘重点行业、重点领域的“白名单”客户。

上述股份制银行零售业务负责人透露，现在银行零售贷款的产品同质化相对较高，比如最近市场上主推的消费贷产品都集中在装修贷、工贷、公积金贷款等领域，采用的数据模型相差不大，所界定的优质客群也主要集中于政企事业单位等领域职工，只能通过各种优惠方式压低价格，以尽可能争取优质客户。

上述银行零售业务负责人还表示，这两年各家银行都在注重零售信贷的业务拓展，消费贷被视为今年零售信贷业务增长的最大亮点，预计下一步在自营渠道的客源竞争上，同质化的竞争将更加激烈。

品推荐信息中称，截至3月底，中银E贷贷款的客户可参与手机银行大转盘抽奖1次，有机会赢取499元话费充值立减券、视频会员年卡等。

王海表示，近期个人信贷促销活动大多都截止到3月底前，优惠力度较春节前的“开门红”促销还大一些，主要是年初银行信贷额度宽松，各家银行都在抓紧抢客。

某股份制银行零售业务负责人向记者表示，联合贷规模要下降，今年银行都在着力开拓消费贷，压力较大。“一季度我们开展信贷业务营销活动，上半年为了提高自营消费贷的获客，通过利率优惠、返券让利等各种促销手段进行