

个人住房金融政策再迎利好

本报记者 郝亚娟 张荣旺
上海 北京报道

监管层针对存量个人房贷利率调整接连发声。

8月1日,中国人民银行、国家外汇管理局在2023年下半年工

作会议(以下简称“工作会议”)上提出“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”。此外,工作会议还提出,因城施策精准实施差别化住房信贷政策,继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,更好满足居民刚性和

改善性住房需求。

随着个人住房金融政策积极推进,市场关注的是,存量房贷利率下调如何落地?继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,不同城市将如何实施?

“存量房贷利率的调整方式

可能还是需要遵守市场化的基本原则展开,鼓励个人房贷拥有者与商业银行进行商议,逐步引导降低存量房贷利率下降。”植信投资研究院资深研究员马泓向《中国经营报》记者分析,总体来看,考虑到当前房贷利率在大

部分城市均已经处于历史最低水平,这部分城市后续房贷利率较大幅度下调的概率偏低;部分一线和重点二线城市房贷利率尚有下调的空间,可能会视各地具体房地产市场运行情况做相应调整。

“依法”“有序”调整存量房贷利率

芦哲指出,通过存量房贷利率调整提振居民收入预期,提高消费信心或符合央行意愿。

记者注意到,在此次央行表态之前,7月14日,中国人民银行货币政策司司长邹澜在国务院新闻办新闻发布会上称,“按照市场化、法治化原则,我们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。”

野村东方国际证券有限公司在研报中指出,此次央行的政策立场更为明确,为推动存量房贷利率平稳调整,央行或需下调存款利率并提供更多可贷资金以进一步减轻银行压力。

德邦证券首席宏观经济学

多地限购限贷政策放松

截至2023年6月末,全国百城首套和二套房贷利率平均为4.0%和4.9%,较2022年末分别下降15BP和5BP,房贷市场利率均处于十年以来最低水平。

植信投资研究院发布的报告指出,2023年上半年新增个人按揭贷款规模为1.24万亿元,累计同比增长2.4%,新增个人按揭贷款增速时隔5个季度后重新回正,表明住房销售市场正从底部反弹。但需求释放不及预期以及部分居民提前还贷导致个人住房贷款余额改善的程度弱于预期。上半年全国房贷市场利率有所下降。截至2023年6月末,全国百城首套和二套房贷利率平均为4.0%和4.9%,较2022年末分别下降15BP(基点)和5BP,房贷市场利率均处于十年以来最低水平。

在当前时点,房贷利率是否会进一步下调?

家芦哲撰文指出,通过存量房贷利率调整提振居民收入预期,提高消费信心或符合央行意愿。

易居研究院研究总监严跃进分析,存量房贷利率调整政策改革进入到实操层面,这也意味着一些银行在实操中可能有困惑,需要央行来定调。从金融风险角度看,有助于减少房贷违约的风险。对购房者来说,每个月还月供可以减少,真正实现减负。值得注意的是,政策还提及了调整存量房贷的基本原则,即“依法”和“有序”,继

以及信贷工作等角度进行,协调好各方利益。

对此,浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任盘和林也提到,央行想要通过房贷利率下调来增加居民的购房能力,未来也会逐步减弱房贷首付比例等政策,通过货币政策撬动楼市,鼓励居民增加购房杠杆。这种策略能够对低迷的楼市起到一定的效果,但杠杆撬动可能会有一定的副作用,比如会削弱居民现金流,让居民过度负债,或者让银行息差收入承受压力,所以央行也强调了“有序”,

至于如何实现“有序”,未来要看央行具体的引导手段。

记者注意到,截至记者发稿,各家商业银行总行尚未出台存量房贷利率调整的具体方案。

芦哲在上述文章中指出,为控制房贷资产下降幅度,银行可能在存量房贷利率调整过程中设置“准入”门槛,为借款人设置条件,比如借款人个人征信、财产和收入情况等挂钩以及调整利率后的房贷不能提前偿还等。

具体到实施路径方面,马泓认为,未来存量房贷利率的调整方式可能还是需要遵守市场化的基本

原则展开,鼓励个人房贷拥有者与商业银行进行商议,逐步引导降低存量房贷利率下降。

商业银行可能自主调整个人按揭房贷的“加点”利率,基准利率仍将参考LPR基准利率的走势。各地商业银行还可能通过充分运用公积金贷款账户余额,将部分存量商业抵押贷款置换为公积金贷款,即通过更低的个人住房公积金贷款利率置换存量个人住房商业抵押贷款利率,起到推动存量房贷利率下降的作用。一线和重点二线城市可能会适度调整房贷首付比例,包括首套房和二套房。

率出现阶段性上行。总体来看,房贷利率的走势较为灵活。

除了下调房贷利率,个人住房金融在贷款政策方面也有所优化。

7月份,住房城乡建设部部长倪虹召开企业座谈会,提及“进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款‘认房不用认贷’等政策措施”。之后,北京、广州、上海等一线城市接连发声,要大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求。

贝壳研究院指出,前期部分城市在降低信贷成本方面已有所调整,对于首置和改善需求释放发挥

了积极作用。今年上半年全国重点城市二手房商业银行贷款次数较去年有所提升。未来,随着更多核心城市降低首付和落实认房不认贷政策,将进一步畅通换房链条,促进房地产市场良性循环。

一方面,改善客群换房会增加刚需房源供给,满足刚入市需求,实现刚需和改善群体的良性循环。另一方面,改善群体卖掉二手房后购买新房,促进二手房新房的良性循环。

植信投资研究院亦在报告中提到,建议一、二线城市适度松动限购限贷政策,以释放需求、扩大销售、回收资金。

值得注意的是,中国人民银行

在工作会议上还提出,支持房地产市场平稳健康发展,落实好“金融16条”,延长保交楼贷款支持计划实施期限,保持房地产融资平稳有序,加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。

在严跃进看来,房地产方面的各类支持继续加大,尤其体现为购房、租赁、城中村、保障房等领域。应该说支持力度大、覆盖面广。各部门要充分理解此类金融政策所带来的积极影响,当前最关键的就是要把购房领域的工作扎实推进,积极推动住房消费市场的活跃。而相关金融机构等也要积极做调整,围绕此类领域做好相关支持。

上接 B3

光大永鑫混合基金经理詹佳表示,7月政治局会议对经济和地产定调超预期,并且具有中期的深远意义,对汇率定价也产生了锚定的作用。市场在深度调整后储备了较大的潜力,这是权益投资的有利因素。投资方向方面,我们继续看好永续性,竞争力较强的上市公司,在市场总体相对低位适时关注优质企业,并伴随战术性的动态仓位调整。

交银趋势A基金经理杨金指出,2023年三季度,重点关注的方向主要分为以下三类。第一,板块方面,持续重点关注上游供需反转的公用事业行业,以及全球衰退方向下流动性长期趋势有望反转的贵金属。第二,个股方面,重点关注新的一些结构性景气方向,包括口红效应、细分行业资本开支及智能化升级等带来的细分景气子行业;以及基于较大的利基市场、长期积累的竞争力,有望实现可持续高成长的优秀公司。第三,此外,储备一批在做长期难而正确的事情的种子公司,不着眼于其当下的业绩和股价表现,而是未来2~3年的潜力。

交银消费基金经理韩威俊持续看好消费板块。他在二季报中指出,从行业复苏的情况来看,可选消费的复苏依然是三季度值得重点关注的方向,但是其中分行业、分个股都将出现比较明显的分化。今年从年初开始,我们的个股调整基本上围绕着打破行业的限制,将所有消费公司放在一起去作比较这样一个思路。寻找在消费复苏现实下,能够为未来做好新的准备的公司。“我们对三季度的消费相对乐观,中秋、国庆可能会出现略超预期的弱戴维斯双击。”韩威俊说。

中国经营报
CHINA BUSINESS JOURNAL

引领创新 保护知识产权



扫码了解更多