

强化楼市金融支持：新市民、刚需成重点

本报记者 慈玉鹏 北京报道

目前,购房金融政策正呈现多维强化的态势。

近日,中国人民银行行长潘功胜在第十四届全国人民代表大会常委会第六次会议上,就2022年第四季度以来金融工作情况指出,发挥首套住房贷款利率动态调整机制作用,前9个月新发放个人住房贷款利率为4.13%,同比下降0.88个百分点。推动降低存量首套住房贷款利率,近5000万笔、22万亿元存量房贷利率下降,平均降幅0.73个百分点。

《中国经营报》记者采访了解

利率下调效果显现

总的来看,金融支持房地产市场回暖取得一定效果,购房热度有所升温,房企正在加快对在建项目的落实。

一位广东地区银行人士告诉记者,“与去年相比,当地房地产首套贷款年利率与二套贷款利率均下降了约一个百分点。当地限购政策也在松绑,例如,广州将非限购区扩大至黄埔、番禺等,同时非本市户籍在限购区购房社保年限由5年降低为2年,二手房增购免税免征年限也由5年改为2年,购房热度相对来说有所升温。”

贝壳研究院数据显示,10月购房信贷环境进一步宽松,百城首套主流房贷利率平均为3.88%,较上个月降低2BP;二套主流房贷利率平均为4.44%,较上月降低13BP。10月首套、二套主流房贷利率较去年同期分别回落24BP和47BP,银行平均放款周期为20天,与上月持平,维持较快的放款速度。分能级统计,10月一线城市首套、二套房贷利率分别为4.38%和4.88%,较上个月降低10BP和7BP,京沪暂未发生变化;二线城市首套房贷利率维持上月的3.88%,二套利率为4.45%,较上月降低10BP,三、四线城市首套房贷利率分别降低2BP、14BP至3.85%、4.41%。

中国银行研究院研究员李佩珈表示,“总的来看,金融支持房地产市场回暖取得了一定效果,

到,金融支持房地产市场回暖取得了一定效果,具体表现为:一是置业意愿上升,二是房地产投资开始止跌,三是保交楼情况好转。西南证券数据显示,9月商品房销售环比回升,同比降幅连续4个月收窄。

业内人士告诉记者,除贷款利率压降外,首付比例、购房补贴、公积金政策均在不断调整,给予购房者更多支持。建议进一步优化公积金管理制度,支持公积金用于支付购房首付款。同时,支持刚性和改善性住房需求的力度须进一步加大,特别对新市民、青年人等群体的支持力度。

主要体现为:一是置业意愿上升。中指研究院调查数据显示,8月“认房不认贷”新政发布后,全国置业意愿提升了15个百分点,北上广深均提升明显,其中北京、上海均提升20个百分点左右。安居云洞察数据也显示,9月1日~9月13日,上海日均交易热度较新政前两周(8月18日~8月31日)高出13%。二是房地产投资开始止跌。9月,房地产开发投资累计同比下降9.1%,较前值下降0.3个百分点,环比降幅与上月持平。三是保交楼情况好转,房地产企业竣工面积增速加快,新开工面积增速连续2个月好转,这些指标都从一定程度上说明房地产企业对保交楼项目的重视,正在加快对房地产在建项目的落实。”

西南证券数据显示,9月商品房销售环比回升,同比降幅连续4个月收窄。9月商品房销售面积10857万平方米,环比增长47%;商品房销售额为10912亿元,环比增长42%。随着利好新政落地,9月销售和市场预期出现边际好转。

李佩珈同时指出,受居民收入下滑、房地产市场供求格局变化等影响,当前居民购房预期发生明显变化,房地产市场完全走出下行通道仍需时间。

政策强化多维发力

房地产政策仍有进一步支撑的空间,监管或会进一步支持刚性住房的金融需求,强化新市民群体支持力度。

在2023年三季度银行业保险业数据信息新闻发布会上,国家金融监督管理总局统计信息与风险监测工作相关负责人刘志强表示,今年以来,总局会同相关部门优化房地产政策,合理优化首付比例和贷款利率要求,明确将“认房不认贷”纳入“一城一策”工具箱,更好地满足刚性和改善性住房需求。同时,稳妥降低存量首套房贷利率,目前绝大部分贷款已调整到位,有效缓解居民房贷支出压力。指导银行保险机构落实“金融十六条”,满足房企合理融资需求。前三季度,银行累计发放房地产开发贷款2.4万亿元。截至三季度末,房地产开发贷款展期余额同比增长183%,商业银行开立保函置换预售监管资金余额同比增长80%。

各城市的购房政策亦不断优化。例如,9月以来,中国人民银行天津市分行联合相关部门适时调整优化房地产政策,将限购区域与非限购区域首套和二套房商业性个人住房贷款最低首付比例分别统一为不低于20%和30%。同时,各区域相继发布了本区的购房补贴政策,例如天津西青区补贴房款的0.5%、最高不超过4万元。此外,住房公积金贷款等政策也持续优化。中指研究院数据显示,作为天津优化限购后的第一个月,9月商品住宅共计成交78.16万平方米,环比增长42%。

李佩珈表示,从金融支持居民购房角度来看,还有以下可挖掘和优化空间。一是加大力度支持刚性和改善性住房需求,特别对新市民、青年人等群体的支持力度,以充分释放住房需求潜能。随着我国工业化、城镇化和农业现代化进程的深入推进,大量农村人口通过就业、就学等方式转入城镇,形成约3亿人规模



从10月25日起,各家银行对符合“二套转首套”要求的存量房贷利率统一进行下调。

视觉中国/图

的庞大新市民群体,这部分群体无论是租房还是购房的需求都很大,未来应推动新市民住房金融服务的做深做实。一方面,支持商业银行依法合规为专业化、规模化的住房租赁企业提供信贷支持,降低住房租赁企业资金成本,助力缓解新市民住房压力。另一方面,提高新市民群体借贷便利,通过“线上申请、线上签约、线上支用、线上还款”等方式帮助其提高借贷便利度,特别是商业银行要落实好存量房贷利率下调的要求,帮助居民降低购房负担。

“二是优化公积金管理制度,更好发挥其作用。”李佩珈表示,首先,支持公积金用于支付购房首付款。过去一段时间,居民提取公积金时只能在购房之后提取,这加大了购房者前期资金压力,可鼓励更多城市将公积金用于支付购房首付款等。其次,推动更多城市出台公积金“认房不认贷”政策。目前,实施

“认房不认贷”政策主要限于商业性贷款,公积金“认房不认贷”政策只在部分二、三线城市实行。相比较而言,一线城市在公积金贷款“认房不认贷”方面的政策需求更大更多,未来应鼓励公积金贷款“认房不认贷”政策在更多一线城市实施。

李佩珈进一步指出,金融政策还要特别重视加强风险防范,在助力保交楼的同时建立健全房地产企业救助和处置框架,继续加大保交楼支持政策力度,运用好“申请专项借款+商业银行配比贷款+政府介入”的保交楼支持模式,优化预售监管资金提取条件,保持房地产开发贷款平稳有序增长;提高对房地产企业资金支持力度,提高房企境内发债额度,阶段性放开信托、私募股权基金等其他融资渠道。对于已经发生风险暴露的房企,要根据其系统重要性、救助成本、债务人结构和债务可持续性特征,实施差异化风险化解策

略。综合运用去杠杆、并购重组、债转股等方式,帮助那些具有系统重要性房地产企业渡过难关、持续经营。

一位股份制银行零售部门人士告诉记者,目前房地产政策或未见底,仍有进一步支撑的空间。如必要,监管或会进一步支持刚性住房的金融需求,做好存量房贷利率下调优化,强化新市民群体支持力度,调整公积金管理制度,帮助居民降低购房负担,促使房地市场升温。

贝壳研究院观点认为,9月以来降首付、信贷支持以及限购放松等政策组合效用已经显现,“十一”假期过后市场交易也在正常恢复,但价格仍在下跌,市场预期较弱,仍需提振。当前,京沪房贷利率相对较高,仍有调降空间,政策优化有望延续并巩固当前的市场修复走势。整体市场进入平稳区间后,低息的信贷环境会进一步促进住房需求释放,会成为市场平稳发展的辅助器。

理财新趋向：短期限产品受宠

本报记者 秦玉芳 广州报道

三季度以来,银行理财产品净值“跌”势不休,10月份破产品数量进一步增加。Wind数据统计,截至

10月26日,有近2150只产品最新单位净值增长率为负,其中接近80只产品净值增长率跌幅超过1%。

与此同时,投资者风险偏好也在持续下行,低波稳健、期限短的

理财产品越来越受投资者青睐。这也使得金融机构理财产品的资产配置策略加快了调整步伐,当前对现金存款等资产配置力度增强。

业内人士分析认为,今年以来

理财产品投资策略、资产配置已经有所调整,不过金融机构仍需要进一步做好理财产品投资者分层服务,强化多元化产品的供给能力,满足不同投资者的多样化需求。

短期化趋势持续凸显

受投资者低风险偏好的影响,银行理财对稳健型资产配置增强的同时,也在强化对短期产品的布局。

刘银平表示,最近债市波动加剧,为了稳定产品净值,降低资产价格波动,满足投资者获取安全、稳定收益的需求,理财产品的负债久期有短期化趋势。

徐雯超也指出,市场在经历了去年理财赎回潮以及负反馈后,理财子公司普遍加强了流动性管理来应对潜在的赎回。今年以来,经济复苏的不确定性、对未来就业以及收入前景的担忧,导致居民风险偏好普遍趋向保守,更愿意配置流动性好、期限短的理财产品。这也给理财产品的负债端带来了不确定性,理财负债短期化渐趋明显。

农文旅产业振兴研究院常务副院长袁帅也强调,在金融市场波动性和不确定性增加的背景下,投资者更倾向于选择固定收益类等风险较低的理财产品,且对短期限产品的偏好也在增加,以降低投资风险和流动性风险。

广发证券在《机构行为观察系列之一:银行理财的资产配置脉络变迁》一文中也强调,在居民消费意愿与能力真正恢复以前,理财负债短期化或成为趋势性现象,对于各家理财公司来说,规模扩容的发力重心仍将集中在最小持有期和每日开放两类产品,进而对债市短期的流动性资产形成支撑。

与此同时,投资者对多元化配置分散风险的需求也明显上升。在IPG中国首席经济学家柏文喜看来,当前投资者更注重理财产品的稳健收益和低风险性,在选择产

品时,会优先考虑风险控制能力和历史业绩优秀的机构和产品。同时,更注重资产的多元化配置,通过选择不同类型的理财产品,以降低单一资产的风险。

随着投资者配置偏好的转向,金融机构在关注投资者需求进行资产配置和管理策略调整的同时,也需要强化多元化产品的供给能力。

在董希淼看来,金融机构应进一步做好理财产品投资者分层服务,要在加强风险评估的基础上,向不同投资者提供不同风险等级、期限的理财产品。“如果投资者对理财产品净值回撤比较敏感,理财产品应更加突出稳健性,平滑净值波动。对高净值客户,则应提供更丰富的产品,包括权益类产品。此外,去年部分R1、R2等级产品出现较大的净值波动,理财公司应查找原因,风险等级评定应更准确有效。”

相对于地方性银行,理财子公司在多元化产品供给方面优势更加明显。刘银平认为,理财子公司产品更加丰富,配置的资产种类更加多样、均衡,尤其是中高风险资产配置比例相对较高,能满足不同类型客户的理财需求。

董希淼亦指出,大量新的投资者进入以及市场波动加大,都对投资者教育提出更高要求,金融机构还要不断加强和改进投资者教育。需要监管部门、行业协会、服务机构、市场主体、新闻媒体等协同发力,在提高投资者金融素养的基础上,引导投资者全面看待市场变化,理性对待理财产品净值波动,逐步养成长期投资习惯。

现金及存款类资产需求上升

银行理财产品破净幅度进一步扩大。Wind数据统计,截至10月26日,近6个月内公布净值的近5000只银行理财产品中,有近2150只产品最新单位净值增长率为负,其中接近80只产品净值增长率跌幅超过1%。近5000只产品中,最新净值跌破1的产品数量增至164只,多只产品单位净值甚至跌破0.7。

国信证券相关研报披露,截至10月22日,理财子公司产品单位净值为1.036,环比下降0.24%;累计净值为1.039,环比下降0.24%。从理财子公司固收类理财产品净值变化来看,单位净值为1.041,环比下降0.14%;累计净值1.045,环比下降0.13%。理财子公司产品单位净值破净率为1.34%,较上周(10月9日~10月15日,下同)下降4.09个百分点;累计净值破净率为1.23%,较上周下降4.14个百分点。

在融360数字科技研究院分析师刘银平看来,10月受国庆长假影响,理财产品发行数量有所减少。今年以来,产品业绩比较基准持续下降,10月新发产品平均业绩比较基准在3.5%左右,较年初下降了33BP。

招联首席研究员、复旦大学金

融研究院兼职研究员董希淼也指出,9月以来,受10年期国债收益率上升等影响,银行理财产品破净率有所上行,特别是以债券为主要投资资产的部分理财产品净值出现一定回撤。

不过,董希淼也强调,与去年两轮“破净潮”相比,9月以来理财产品破净率维持在低位,总体而言理财产品表现相对平稳。“未来一段时间,债券市场利率不具备大幅上升的条件,而且今年以来理财产品投资策略、资产配置已经有所调整,理财产品出现大面积破净的可能性较低。”

随着产品净值的频频下跌,金融机构对于银行理财产品的资产配置策略也在随之调整。

Wind数据显示,三季度银行理财产品资产配置中,固定收益类、现金及银行存款依然是最大的两类配置资产,占比分布为59.01%和27.99%,配置规模分别较上期增加9.8亿元和3.5亿元。

刘银平表示,受去年末债市震荡影响,银行及理财公司在资产配置方面趋于谨慎,配置债券资产的比例下降,配置现金及银行存款的

比例上升。

国泰君安在最新发布的《市场交易情绪正待提振——全球流动性观察系列10月第3期》研报中也明确,本期(10月16日~10月20日)净值小于1的银行理财子公司产品占比相较于上期(10月9日~10月13日)有所上升,市场面临的赎回压力也有所上升。基础资产中对权益资产的参与度下降,本期存续银行理财子公司产品基础资产中股票数量占比下降。

同时,同业存单配置占比则在提升。国盛证券在研报中表示,当周(10月16日~10月21日)货币基金净减持存单1113亿元,存单主要由保险和理财承接,保险净增持存单296亿元,理财净增持存单845亿元。

在刘银平看来,债市波动的情况下,同业存单作为安全性和流动性都比较高的金融工具,当下具有一定配置价值。不过,由于同业存单在同类资产中收益优势不大,近两年理财产品配置同业存单的兴趣较弱,配置比例整体下降。

惠誉评级亚太区金融机构评级董事徐雯超表示,受去年赎回潮的余波影响,各家理财子公司