

稳楼市频出招 多地取消首套房贷利率下限

本报记者 慈玉鹏 北京报道

《中国经营报》记者注意到，4月初，十余个城市陆续阶段性取消首套房贷利率下限，这意味着，这些城市首套房贷利率下限可低于3.75%，房贷政策进一步宽松。

记者采访了解到，此次多个城市的房贷政策进一步放宽，将进一

步促进二季度房地产市场复苏，自2023年中国人民银行、原银保监会发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》(以下简称《通知》)后，多个城市陆续取消首套房贷利率下限、下调首套房贷利率，部分城市一度降至3.5%左右。

同时，贝壳研究院数据显示，

2024年3月百城首套主流房贷利率3.59%，基本与上月持平，维持历史低位。记者采访了解到，未来房贷利率仍有下调空间，从而进一步推动房地产行业实现软着陆。今年2月，5年期以上LPR报价大幅下调已释放政策信号，接下来或可通过下调首套和二套房贷利率下限，乃至下调公积金贷款利率等方式，对楼市实施定向降息。

逾10个城市取消首套房贷利率下限

部分城市取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限同时，进一步降低首付款比例。

据记者不完全统计，岳阳、济宁、青岛、福州、烟台、赣州、九江、南昌、新余、汕尾、潮州等多个城市自4月起阶段性取消首套房贷利率下限。

中国人民银行湖南省分行近日发布消息称，对评估期(上季度末月至本季度第二个月)内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的岳阳市、常德市、湘潭市，经省级市场利率定价自律机制商定，湖南省阶段性取消岳阳市、常德市、湘潭市新发放首套房贷利率下限。

江西省人民政府新闻办公室官方公众号“江西发布”4月5日发布消息表示，近日，南昌、赣州、九江、新余发布公告，阶段性取消首套房贷利率下限，4月起执行。

南昌市人民政府近日发文表示：“为支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，按照因城施策的工作要求，根据《通知》文件精神，决定阶段性取消我市首套房贷利率个人住房贷款利率下限，自2024年4月1日起实施。”

同时，南昌市人民政府发文表示，如后续评估期内(上季度末月至

本季度第二个月为评估期)出现新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨情况，则自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套房贷利率个人住房贷款利率下限。

记者采访了解到，目前对于最低首套房利率的规定即LPR-20BP。最新一期5年期以上LPR为3.95%，按照此前最低减20个基点，首套房贷利率降至3.75%，此次多个城市将下限取消，利率下调空间增大。

部分城市取消首套房贷利率下限同时，进一步降低首付款比例。例如，2024年4月3日起，福州阶段性取消福州市首套房贷利率个人住房贷款利率下限。在该政策范围内，商业银行可按市场化、法治化原则确定新发放首套房贷利率个人住房贷款的具体利率水平。同时，福州市五城区首套房贷利率个人住房贷款最低首付款比例由原不低于25%，调整为不低于20%；二套房贷利率个人住房贷款最低首付款比例由原不低于35%，调整为不低于30%。住房套数认定标准按照原政策执行。

易居研究院研究总监严跃进告诉记者：“4月初，全国多个城市阶段性取消了房贷利率下限，这也

是二季度开始各地购房政策放宽的最典型案例，充分说明房贷政策进一步宽松，也进一步说明二季度政策基调宽松的方向。取消房贷利率下限，各地根据房价或房价指数走势、房贷定价规则作出灵活调整，是对此前国常会优化房地产政策导向的落实，有助于进一步稳定政策预期，释放了持续宽松的政策环境。”

严跃进告诉记者：“此次多个城市的政策放松，对于二季度市场复苏有进一步的促进作用。我们近期观察到市场已经有一些好转的迹象，包括部分城市豪宅交易不错、二手房3月份回暖且开始接近荣枯线等，这都说明市场回稳有基础。房贷政策的加码，进一步促进了市场回暖，对于房企销售也会产生非常积极的影响。”

某华北地区股份行人士告诉记者，自2023年发布《通知》后，已有不少城市陆续阶段性取消首套房利率下限，从现在趋势上看，未来应有更多的城市逐步跟进下调首套房利率下限，这主要取决于当地房屋销售情况及资金面是否宽松。

中国人民银行公布的数据显示，截至去年12月，全国343个(地级及以上)城市中，101个下调了首套房贷利率下限，26个已取消下限。

房贷利率仍有下调空间

“在楼市企稳回暖前，房贷利率下调过程不会停止，而且下调幅度会越来越大。”

东方金诚首席宏观分析师王青告诉记者：“根据央行最新数据，2024年2月新发放居民房贷利率为3.86%，较去年年底下行0.11个百分点，较2021年年底的阶段高点下行1.77个百分点，也低于此前于2009年6月创下的4.34%的历史低点。”

王青表示：“不过国家统计局数据显示，本轮房地产行业下行以来的近3年中，GDP年均实际增速为5.5%，CPI年均涨幅为1.1%，而2009年之前的3年中，GDP年均实际增速为11.1%，CPI年均增速为3.3%，这意味着考虑经济增长和物价水平因素，当前的3.86%的房贷利率要远高于2009年的4.34%。实际上，如果以GDP平减指数折算，当前实际房贷利率(名义房贷利率-GDP平减指数)处于历史最高水平之列，且2021年以来呈大幅上升之势，这也是本轮房地产下行周期明显偏长，楼市迟迟未能实现企稳回暖的根本原因。”

从贝壳研究院4月发布的数据看，2024年3月百城首套主流房贷利率平均为3.59%，二套主流房贷利率平均为4.16%，均与上月持平，维持历史低位。3月首二套主流房贷利率较2023年同期分别回落43BP和75BP。3月银行平均放款周期为22天，维持较快放款速度，当前利率处于低位叠加银行放款较快，有助于推动住房需求入市并加快交易流程，有利于住房交易市场的平稳修复。

王青表示：“我们认为，下一步推动房地产行业实现软着陆，



本报资料室/图

除了有序放松限购外，关键是要引导居民房贷利率有效下行，并且要向市场释放明确的政策信号，即在楼市企稳回暖前，房贷利率下调过程不会停止，而且下调幅度会越来越大。这是当前扭转楼市预期的关键一招，也是下一步稳楼市政策的主要发力点。2月5年期以上LPR报价大幅下调，已释放这方面的政策信号。接下来还可通过下调首套及二套房贷利率下限，乃至下调公积金贷款利率等方式，对楼市实施定向降息。2月新发放居民房贷利率为3.86%，也表明这方面有充足的政策空间。”

王青表示：“接下来伴随房贷利率较快下行，银行净息差有进一步收窄趋势。国家金融监督管理总局数据显示，2023年年末商业银行净息差为1.69%，首次跌破1.70%，也低于《合格审慎评估实施办法(2023年修订版)》中自律机制合意净息差1.80%的临界值。着眼于稳

息差，下一步银行会进一步下调存款利率。”

贝壳研究院监测显示，分能级统计，2024年3月一线城市首二套房平均房贷利率分别为3.88%、4.29%，二线城市首二套房平均房贷利率分别为3.61%、4.17%，三、四线城市首二套房平均房贷利率分别为3.57%、4.15%。各能级城市首二套房平均房贷利率均与上月持平。

王青表示：“我们判断，在因城施策原则下，楼市下行压力较大的低能级城市会引导房贷利率更大幅度下调，而一线及重点二线城市房贷利率下调节奏可能较缓，但持续下调的大方向是一致的。”

严跃进表示：“从趋势上看，房贷利率日后有进一步下调的空间及可能性。从库存压力上看，目前一线城市和二、三线城市压力差异不是很大。整体上，一线城市房贷利率日后调整或相对二、三线城市缓慢一些。”

做好金融“五篇大文章”

银行鏖战科技金融

国有大行盯产业

本报记者 杨井鑫 北京报道

随着金融服务实体经济高质量发展的“五篇大文章”首次被写入《政府工作报告》，科技金融已成为商业银行未来发展的着力点之一。在当前新一轮科技革命和产业变革加速演变的时代背景下，科技、产业与金融三者的深度融合提速，商业银行纷纷加大信贷投入支持科创企业融资，塑造经济发展新动能。

据《中国经营报》记者了解，作为信贷投放的重点领域，银行2023年对科技金融的支持力度持续加强，贷款覆盖率持续提升，融资成本稳步下降，使科创企业融资环境进一步改善。但是，国有大行与股份行的发力点不同，前者的新兴产业领域贷款增长更快，而后者则对企业客户的挖掘更积极。

目前国有六大行的2023年年报已披露，上市银行业绩发布会也相继召开。不论是从2023年信贷服务实体经济情况，还是下一步银行发展规划看，写好“五篇大文章”都被置于国有大行发展的重要位置，而发展科技金融则是其中关键一环。

记者注意到，国有大行在信贷支持科技金融过程中，涉及支持战略新兴产业和支持科创企业(包括“专精特新”)两个方面。两个领域的信贷增速都明显高于信贷平均增速，但是前者的增速高于后者。

从国有大行对战略新兴产业的贷款情况看，工商银行的(601398.SH)贷款投放规模最大，而中国银行该类贷款的增速最高。2023年年报显示，工商银行、建设银行(601939.SH)、农业银行(601288.SH)三家国有大行在战略新兴产业领域的贷款

股份行谋差异化

在科技金融领域与国有大行的竞争中，股份行的差异化策略是显而易见的。在国有大行将更多的资源放在战略新兴产业领域时，多数股份行则对高新技术企业的挖掘更积极。

招商银行(600036.SH)2023年年报显示，截至报告期末，该行战略性新兴产业贷款余额3750.97亿元，较上年末增加727.74亿元，增速为24.07%。但是，银行科技企业客户数量达到14.08万户，同比增长42.51%；科技企业贷款余额为4284.77亿元，较上年末增长44.95%。

招商银行称，该行全面推出科技金融服务品牌，围绕科技企业“银行融资、财务管理、资本对接、跨境发展、留才育才”五大核心需求形成科技企业综合服务方案；建立服务科技企业的队伍、产品、政策、机构、考评与流程等“六个专

额分别为2.7万亿元、2.24万亿元和2.1万亿元，增速分别达到了54.1%、52.14%和69.35%。中国银行(601988.SH)和交通银行(601328.SH)该领域贷款余额增速则分别为74.35%和31.12%。

在科技型企业贷款方面，建设银行、中国银行和邮储银行(601658.SH)三家国有大行披露了科技型企业贷款余额分别为1.53万亿元、1.47万亿元和3267.72亿元，增幅分别为24.13%、30.94%和37.65%。交通银行披露了该行“专精特新”中小企业贷款和科技型中小企业贷款增速分别为73.95%和39.54%。

工商银行称，该行在总行层面设立了科技金融中心，初步形成了总分支网点四级联动的专业服务体系。通过开展“春苗行动”，加大力度支持科技型企业融资。强化

“股贷债保”联动，加大“专精特新”贷款投放力度，激发科技创新对现代化产业体系的引领作用，助力“科技—产业—金融”良性循环。

建设银行则表示，该行聚焦高新技术企业及其他重点客群，从定价授权、信贷规模等角度持续加大政策支持力度。

“当前国家大力推进现代化产业体系建设和加快发展新质生产力，科技创新、绿色转型发展以及高新制造业等领域的贷款需求依然比较旺盛。因此，建设银行将围绕重点领域的有效需求，完善综合性的金融服务，持续提升重点领域的信贷投放，不断优化信贷结构。”建设银行副行长王兵称。

农业银行表示，该行打造立体化专业服务网络，成立了200余家科技金融专营机构。同时，创新多

元化产品，针对不同发展阶段的科技型企业，打造全生命周期产品矩阵，积极研发专属信贷产品，做到生命周期全覆盖、额度需求全覆盖、典型客群全覆盖。

交通银行则表示，该行聚焦高新技术企业、科技型中小企业、国家制造业单项冠军、专精特新“小巨人”、“专精特新”中小企业、国家技术创新示范企业等重点客群，构建服务科创企业“八专”机制，推出“交银科创”品牌，打造涵盖“股债贷租”四大产品体系和“链圈园”三大场景生态的专属服务方案。围绕普惠科创企业不同生命阶段，提升线上化融资服务水平。

记者了解到，在银行探索高科技企业服务模式时，各家银行都在评价体系上下足了功夫。建设银行根据科技型企业轻资产、重知识

产权和核心技术的特点，研发推出3大类20项成果，形成“价值”(VALUE)服务体系。同时，围绕知识产权这一核心创新要素，建立量化评价模型，构建了科技型企业创新能力评价体系。农业银行则针对科技型企业技术含量高、创新能力强、轻资产、高风险等特征，建立并持续优化专属信贷服务体系，匹配差异化信贷支持政策，探索解决科技型企业“识别难、准入难”的问题。

邮储银行则表示，该行持续增强“看未来”分析能力，构建“技术流”评价体系，通过创新成果产出、市场效益与竞争力、创新资源投入等多维数据，为科技型企业量身定制数据驱动的评价方法与工具，重点关注企业成长潜力，陪伴科技型企业成长。

温彬表示。前述券商分析师认为，降低银行科技金融贷款负债成本是一种激励方式，将会刺激该类贷款的投放，而银行客户争夺也会更加激烈。“有的银行根据政府名单进行项目对接，有的银行则在重点产业中挖掘客户。由于高新技术企业会拥有一定的科技含量，银行对于科技的了解比较有限，未来银行的竞争力可能会落到银行的投研能力上。”

光大银行副行长杨兵兵对记者透露，为了加强银行客户经营能力，该行正在为提升银行投研能力不断加大投入，目前已组建了一支超过200人的分析师顾问团队，对于银行的各项业务提供智力支持。“总行层面牵头进行这种模式尝试，既增强了分支机构做业务的意愿，也降低了银行信贷投放的风险。”

“本次设立的科技创新和技术改造再贷款利率1.75%显著低于当前MLF(中期借贷便利)利率2.5%，以及五大行和招行的3年期定期存款利率1.95%，将直接有助于支持范围内的21家银行降低负债成

本。”温彬表示。

光大银行副行长杨兵兵对记者透露，为了加强银行客户经营能力，该行正在为提升银行投研能力不断加大投入，目前已组建了一支超过200人的分析师顾问团队，对于银行的各项业务提供智力支持。“总行层面牵头进行这种模式尝试，既增强了分支机构做业务的意愿，也降低了银行信贷投放的风险。”

温彬表示。前述券商分析师认为，降低银行科技金融贷款负债成本是一种激励方式，将会刺激该类贷款的投放，而银行客户争夺也会更加激烈。“有的银行根据政府名单进行项目对接，有的银行则在重点产业中挖掘客户。由于高新技术企业会拥有一定的科技含量，银行对于科技的了解比较有限，未来银行的竞争力可能会落到银行的投研能力上。”