

利率持续下行 银行涉房贷款企稳

本报记者 杨井鑫 北京报道

随着一系列房地产政策出台，当下银行涉房贷款投放逐渐企稳，贷款利率持续下行，房地产复苏的信号初显。

7月12日，央行公布的2024年上半年金融统计报告显示，上半年

市场回暖

北京6月底落地的信贷政策在很大程度上起到了提振市场信心的作用。

家住北京市朝阳区常营的冯冰最近在频繁看房。在她看来，当前正是一个换房的好时机。

“4年前买的房子不到70平方米，有了孩子之后，父母搬到了身边帮着照顾孩子，房子已经住不下了。”冯冰表示。

她告诉记者，这一两年房价一直在跌，也不敢出手。按道理，换房子要赶在价格低的时候置换比较划算，这就要看准时机。目前常营区域的房价已经回到了2016年的价格，政策出台后再跌的空间已经比较小。

冯冰更在意的是，当前政策对首套房的最低首付比例调整到了20%，利率也有了明显下降。在卖掉原有住房之后，换房的压力并不大。

“目前68平方米的房产卖价大概是360万元左右，而100平方米好一点的房产买价不到510万元。买房的首付按照首套来计算仅需要支付100万元多一点。即使卖房款全部用来买房，补差价150万元，贷款20年每月还款约8000多元。”冯冰表示，一年10万元的房贷压力对两人来说也能接受。

“刚需换房和投资买房不一样。投资房产的可能还需要关注未来房地产的走势。但是，刚需换房该买还是要买，毕竟有需求。”冯冰表示。

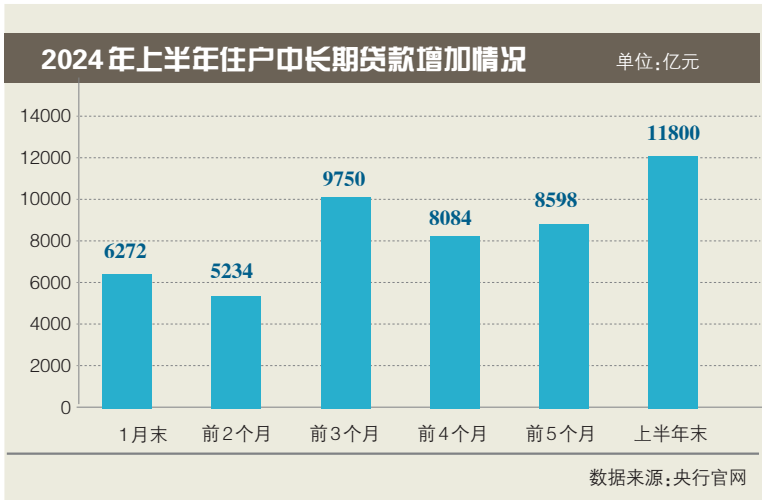
与冯冰一样在近期换房的人不在少数，房价上也有小幅反弹趋势。

7月15日，国家统计局发布

人民币贷款增加13.27万亿元。在住户贷款增加1.46万亿元中，中长期贷款增加1.18万亿元。

据《中国经营报》记者了解，由于房地产行业持续调整，市场需求明显减少，2023年商业银行住房按揭贷款的规模历经了一次罕见的下滑，也让银行零售贷款规模

的增长步伐有所放缓。然而，监管部门和各地政府在5月底陆续出台取消房贷利率政策下限、下调房贷首付比例和公积金贷款利率等稳楼市政策之后，房地产市场活跃度有所提升，房产销售和交易的回暖也带动了银行涉房贷款的投放。



2024年6月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，今年6月商品住宅销售价格边际改善，新房、二手房价格上涨城市个数增多，且总体跌幅略微收窄。其中，受市场端率先恢复影响，北京、上海二手房价今年以来首次转涨，分别上涨0.2%和0.5%。随着后续新政效果进一步释放以及购房者预期的调整，市场回稳趋势明显。

据了解，北京6月底落地的信贷政策在很大程度上起到了提振市场信心的作用。6月26日，北京发布了调整优化楼市政策的“组合拳”，包括下调首付比例最低至20%、下调贷款利率最低至3.5%、“二孩”及以上的多子女家庭购二套将认定为首套房贷、组织开展住房“以旧换新”活动等。

在政策刺激下，二手房市场表

现活跃，签约量和带看量都得到了进一步提升。相关统计数据显示，截至7月14日，北京二手房7月网签量已达6395套，与6月同期的5763套相比增幅达11%。

“目前房地产市场很难说已经到了底部，但是积极的信号很明显，部分一线城市的房产交易量创新高。”市场人士判断，下半年的政策效应将继续显现，房地产市场从融资端到销售端都情况将有所改善。

国家统计局数据显示，从1月至6月份的数据来看，全国新房销售面积和销售额、房企到位资金、房屋新开工面积等多指标同比降幅均有所收窄。其中，全国新房销售面积、销售额降幅分别收窄1.3个百分点、2.9个百分点；房企到位资金降幅已经连续3个月收窄，房屋新开工面积连续4个月降幅收窄。

房贷“恢复向上”

上半年住户贷款增加1.46万亿元，其中中长期贷款增加1.18万亿元。

在6月各地楼市小高潮带动下，银行涉房贷款投放也有了“暖意”。

“北京地区个人住房按揭贷款的业务申请明显增加了。”一家国有大行人士告诉记者，银行住房按揭贷款申请量与房地产交易量是挂钩的。交易量比较少的时候，住房按揭贷款新增业务量的压力就比较大。

“过去一段比较长的时间，可能网点一个月都不会有人问房贷的事情。最近咨询住房按揭贷款政策的多了，也有一些提申请了。”上述国有大行人士认为，银行房贷对房产销售和交易是最敏感的。

7月12日，央行公布了2024年上半年金融统计报告。报告显示，上半年人民币贷款增加13.27万亿元。分部门看，住户贷款增加1.46万亿元，其中，短期贷款增加2764亿元，中长期贷款增加1.18万亿元。

Wind统计数据则显示，6月住户贷款增加5709亿元，其中，短期贷款增加2471亿元，中长期贷款增加3202亿元。值得一提的是，6月住户贷款增长规模较5月份数据翻了数倍。

一家券商分析师表示，居民中长期贷款主要以住房按揭贷款为主。“6月住户贷款增长规模较大，这也意味着房地产按揭贷款的信贷投放正在恢复向上。”

此前受到房地产市场调整的影响，银行住房按揭贷款近年来增长放缓。

央行统计数据显示，2023年末，人民币房地产贷款余额52.63万亿元，同比下降1%。人民币房地产开发贷款余额12.88万亿元，同比增长1.5%。个人住房贷款余额38.17万亿元，同比下降1.6%。

对比央行2022年数据，2022年末人民币房地产贷款余额53.16万亿元，其中房地产开发贷款余额12.69万亿元，个人住房贷款余额38.8万亿元。也就是说，2023年人民币房地产贷款余额减少了5300亿元，而个人住房贷款余额减少了6300亿元。

根据上市银行披露的2023年年报数据，六大国有银行按揭贷款余额合计在26万亿元左右，较2022年减少了5000亿元。六大国有银行仅邮储银行(601658.SH)一家住房按揭贷款规模正增长，而其余五家银行的贷款余额均同比减少。

“在头部商业银行的贷款结构中，住房按揭贷款在零售贷款中的占比较大。这类贷款被视为低风险贷款业务，且比较容易冲贷款规模。但是，去年房地产市场不景气，市场需求不足，银行该领域的信贷投放就成为了一个难题。”上述券商分析师称，为了填补住房按揭贷款的缺口，银行才加大了个人经营类贷款和消费类贷款的信贷投放。

该券商分析师认为，房地产市场的回暖对于银行来说也是一大利好。随着住房按揭贷款需求增长，银行信贷规模增长也更有可持续性。

记者了解到，为了加大住房按揭贷款的信贷投放，银行贷款利率持续下降，并有部分银行推出了更多的创新产品。

据了解，2023年以来约有60个城市宣布阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。7月18日，记者调查发现，目前北京、上海、深圳等一线城市的首套房房贷利率已经降至3.5%左右；杭州、苏州等城市首套房房贷利率3.25%左右；广州地区多家银行首

套房贷利率已由政策执行最初的3.4%降至3.2%。

“市场需求还有待进一步恢复，房贷利率下降是大趋势。”上述券商分析师称。

除了在房贷利率上“下功夫”之外，银行在金融产品上也在不断创新。7月17日，国家金融监督管理总局深圳监管局发布消费提示称，近期，部分银行机构推出“气球贷”“轻松供”等新型房贷产品，加上“等额本息”“等额本金”等常见的房贷组合，为消费者提供更加灵活的住房按揭还款方式。对此，提醒广大消费者根据产品特点、结合自身需求理性作出选择。

国家金融监督管理总局深圳监管局对两款贷款产品展开了详细说明。所谓的“气球贷”是先归还贷款利息，最后一期一次性偿还本金。顾名思义，这种贷款前期每期还款金额较小，但在贷款到期日还款金额较大，前小后大，像一个气球，被命名为“气球贷”。这类新型房贷产品前期还款金额较低，在一定程度上降低了购房的初期门槛，但中后期还款金额将大幅增加，有的甚至需要一次性偿还全部本金，对消费者风险管理能力与未来资金支配预期等方面有较高的要求。

记者注意到，先息后本的偿债方式能解决短时间内遭遇资金压力的情况，减少偿债的压力。除了房贷之外，先息后本的偿债方式目前已经被多数银行用于了消费贷、经营贷等产品中，并得到了消费者的青睐。

针对该类产品的情况，一家股份制银行人士认为，这类产品还是有市场需求的，产品设计也不复杂。“从风控的角度考虑，合规性还是需要监管的认可。”

深化改革绘新篇

破解“老问题”与“新梗阻” 金融助力高水平对外开放

形成支持跨境贸易和投资高质量发展的更大合力

2023年中央经济工作会议、中央金融工作会议分别就“巩固外贸外资基本盘”“抓好支持高质量共建‘一带一路’八项行动的落实落地”及“加强对重大战略、重点领域和薄弱环节的优质金融服务”等作出重要部署，要求金融“促进稳外贸稳外资”“服务好‘走出去’和‘一带一路’建设”等。今年《政府工作报告》提出“加强进出口信贷和出口信保支持”。

在此背景下，上述四部门在总结前期金融支持商务工作经验的基础上，进一步细化完善政策措

施，研究制定了《意见》，加强商务和金融协同，形成支持跨境贸易和投资高质量发展的更大合力。

《意见》围绕稳外贸、稳外资、深化“一带一路”经贸合作和对外投资合作等重点领域和促融资、防风险、优服务等关键环节，提出五方面11条政策措施。一是推动外贸质升量稳，优化外贸综合金融服务。推动货物贸易优化升级，丰富完善信贷、信保、保单融资、财险等服务；加快培育外贸新动能，为外贸供应链国际合作、跨境电商出口、绿色贸易等提供优质

服务；大力发展服务贸易和数字贸易，加大服贸基金、无形资产质押融资、数据要素承保等支持。二是促进外贸稳量提质，加强外资金融服务保障。优化外商投资环境，积极对接外资企业，提供多样化专业性金融服务；提升开放平台效能，深化创新协作，协同推进贸易、投资、金融等领域制度型开放。三是深化“一带一路”经贸合作和对外投资合作，完善多元化投融资服务。充分发挥政策性、开发性和商业性金融作用，拓宽“一带一路”融资渠道；优化境外

金融网络，完善对外投资合作信贷、信保、再保险等服务。四是便利跨境贸易和投资发展，优化支付结算环境。完善跨境人民币服务，更好满足企业需求；深入开展培训宣介，优化汇率避险产品，降低中小微企业外汇套保成本。五是做好跨境贸易、投资与金融风险防控，守牢安全底线。积极防范和应对外部环境风险，引导银行保险机构加强跨境贸易、技术进出口、对外投资合作等领域风险管控。

商务部财务司负责人表示，下一步，商务部将会同相关部门，

指导各地有关部门和金融机构深化协作，推动政策措施落实落地，更好支持跨境贸易和投资高质量发展。

招联金融首席研究员董希淼向记者分析，此次《意见》围绕稳外贸、稳外资、深化“一带一路”经贸合作和对外投资合作等重点领域和关键环节提出的政策措施，将指导和推动商务主管部门和金融管理部门、金融机构加强协作联动，形成更强的合力，更好地支持跨境贸易和投资高质量发展。

金融助力企业“引进来”和“走出去”迎更大空间

今年以来，在投资方面，我国“引进来”和“走出去”都取得了一定成绩。商务部披露的数据显示，今年上半年，全国新设立外商投资企业26870家，同比增长14.2%。今年1—5月，我国对外非金融类直接投资602亿美元，同比增长16.3%。其中，我国企业在共建“一带一路”国家非金融类直接投资128.1亿美元，同比增长12.7%。

跨境贸易方面，国家统计局发布数据显示，今年上半年，我国货物贸易进出口总值21.17万亿元人民币，贸易规模再创新高，同比增长6.1%。其中，跨境电商已经成为我国外贸发展的有生力量、国际贸易发展的重要趋势。

在商务与金融协同的政策框架下，银行业金融机构将如何更好地发挥金融服务的优势，支持跨境贸易和投资的高质量发展？

在邮储银行(601658.SH)研究员姜飞鹏看来，银行业在加强商务和金融协同更大力度支持跨境贸

易和投资高质量发展中发挥着至关重要的作用，从推动外贸质升量稳，促进外资稳量提质，深化“一带一路”经贸合作，完善支付结算环境，到筑牢安全底线完善风险防控等，都需要银行业发挥自身优势积极做好相关工作。

中国银行(601988.SH)研究院研究员叶怀斌在接受记者采访时表示，银行是我国金融业的主体，在服务跨境贸易和投融资方面也应该扮演主力军角色。“具体来看，一是发展交易银行产品，支持跨境贸易。银行业金融机构可依托订单融资、票据贴现、国际结算、全球现金管理等国际结算及贸易融资产品，加大对外资、外贸企业的金融支持力度。二是创新融资产品，支持跨境投融资。银行业金融机构应积极创新信贷模式，便利外资企业引进来和中资企业走出去，可推广跨境银团、知识产权质押融资、数据资产融资、投贷联动等信贷模式，加大力度支持海外仓、跨

境电商等新业态、新模式，便利企业跨境投融资活动。三是加强跨境风险控制。银行业可根据企业跨境经济活动的需要，支持企业开展风险管理，针对性地推出套期保值工具，对冲汇率、利率等波动的风险。”

董希淼分析认为，“一带一路”倡议的深入实施、人民币国际化的积极进展，为金融机构服务跨境贸易和投资创造新的广阔空间。金融机构应在《意见》的指导下，基于客户需求和资源禀赋，有的放矢地发展真实贸易金融业务，更好地支持跨境贸易和投资高质量发展。“一是要准确认识、科学定位贸易金融业务，根据业务定位和发展需要对组织架构、产品体系、服务流程等进行调整优化；二是加快产品和服务创新，基于不同的场景推出差异化的产品，努力提供融资、结算以及财富管理一揽子的综合金融服务；三是要大力提升贸易金融数字化水平，充分运用大数

据、云计算、区块链等先进技术手段，逐步将线下业务转移至线上，提升服务效率。商务部应加强与金融系统沟通交流，建立常态化机制，提供更好的支持和服务。同时，无论是商务部门还是金融管理部门、金融机构，都要加强对相关业务的风险防范。”

便利跨境贸易和投资发展，《意见》指出“优化支付结算环境”。对此，叶怀斌建议，银行业金融机构应以《意见》为指引，优化跨境人民币融资和结算产品。一是积极发展真实贸易和投资需求背景下的跨境人民币融资产品，加大人民币融资在跨境银团中的份额，以专业化的金融服务为企业跨境投融资提供科学合理的财务顾问服务和融资方案。二是优化服务贸易和数字贸易的结算流程，加强交易银行产品对服务贸易和数字贸易的适配性。

此外，《意见》还指出，帮助企业应对汇率风险。支持银行机构

优化汇率避险服务，研究丰富小币种套期保值工具。

“一是加大宣传力度，协助企业接受汇率风险中性理念，推出企业汇率避险专项产品，引导企业特别是小微企业学会用好汇率风险管理工具。二是践行金融服务实体经济的理念，持续推动汇率避险服务降低成本，设置差异化机制应对客户让利。三是满足外贸客户的差异化需求，构建客户分类机制，基于现金流、利润率等指标，在事前对客户在汇率敞口规模、汇率风险承受能力、产品舒适度等维度进行精确分类，差异化施策引导不同类型客户主动管理汇率风险。”叶怀斌建议。

对于金融业支持跨境贸易和投资，董希淼亦提醒：“特别是商业银行，要理性发展贸易金融业务，基于全面风险管理体系，加强对重点领域和业务环节的风险监测和控制，确保风险管理水平与业务发展相匹配。”