

稳地产政策落地显效 提前还款“降温”

本报记者 慈玉鹏 北京报道

央行近日公示的《2024年11月金融统计数据报告》显示,今年前11个月人民币贷款增加17.1万亿元。分部门看,住户贷款增加2.37万亿元,其中,短期贷款增加

提前还贷吸引力降低

央行多次下调LPR,银行对存量房贷利率进行批量调整,房贷利率的降低使购房者的利息支出减少,提前还款的必要性和紧迫性减弱。

记者近日从央行了解到,随着稳定房地产市场的一揽子增量政策逐步落地显效,个人房贷提前还款现象明显减少。

提前还款降温受多因素影响,上海大学上海科技金融研究所研究员陆岷峰告诉记者,提前还款现象减少的因素有以下几个方面:第一,政策支持力度加大,我国政府通过降低首付比例、优化限购政策及下调房贷利率等措施,减轻了购房者还款压力,尤其是房贷利率下降后,还款成本降低,削弱了提前还款的吸引力;第二,存量房贷利率的重新定价使部分购房者享受更低利率,进一步降低了提前还款的动力;第三,随着经济复苏,居民收入水平提高,家庭资金流动性压力缓解,购房者不再急于提前还款以减轻负担,而银行信贷投放的增加也为市场注入更多流动性;第四,部分理财产品收益率回升,吸引购房者将资金投入理财市场以追求更高回报,分流了提前还款资金;第五,部分银行通过延长审批周期或收取违约金等方式限制提前还款,抬高其成本,促使购房者选择按月还款。

总体来看,中国银行(601988.SH)深圳市分行大湾区金融研究院高级研究员曾圣钧告诉记者:“一方面,今年以来央行多次下调LPR,商业银行对存量房贷利率也进行了批量调整,房贷利率的降低使购房者的利息支出减少,

4144亿元,中长期贷款增加1.95万亿元。对比此前数据,11月住户中长期贷款增加约3000亿元。

《中国经营报》记者从央行了解到,住户贷款增速近期已在上升,主要是个人房贷企稳回升。今年

10月个人房贷发放量超过4000亿元,同时,提前还款金额减少,提前还款额占个人住房贷款余额的比重明显低于增量政策出台前的8月。

业内人士表示,随着央行多次调降LPR,商业银行对存量房贷

利率进行批量调整,同时叠加投资产品收益率改善影响,导致提前还贷降温。与此同时,得益于提前还贷降低及其他因素拉动,11月住户中长期贷款增加,反映出个人住房贷款需求逐步回暖。

2024年住户贷款月度新增情况			
时间	住户贷款(亿元)	中长期贷款(亿元)	短期贷款(亿元)
1月	9801	6272	3528
2月	-5907	-1038	-4868
3月	9406	4516	4908
4月	-5166	-1666	-3518
5月	757	514	243
6月	5709	3202	2471
7月	-2100	100	-2156
8月	1900	1200	716
9月	5000	2300	2700
10月	1600	1100	490
11月	2700	3000	-370

数据来源:央行、民银研究

提前还款的必要性和紧迫性随之减弱。另一方面,基于降息预期以及9月26日中共中央政治局会议提出要努力提振资本市场,投资产品的收益率有所改善,拓宽了居民的投资选择,促使购房者提前还款的意愿降低。”

值得注意的是,导致提前还款现象减少的一个重要因素是房贷利率变化。未来,房贷利率整体走势如何?

陆岷峰告诉记者,根据近期央行公布的金融数据及房地产市场表现,未来房贷利率可能进一步下调,主要基于以下因素:首先,政策层面,我国政府近年来通过降低房贷利率、放松限购限贷等措施支持房地产市场平稳发展,尤其2023年下半年实施的增量政策显著缓解市场压力,表明未来政策依然以支持刚需和改善

性需求为导向,不排除继续下调房贷利率以刺激市场活力的可能性;其次,市场供需方面,11月住户中长期贷款增加3000亿元显示购房需求逐步恢复,但短期贷款减少370亿元反映消费意愿仍疲软,若购房需求未持续回升,房贷利率可能进一步下降以降低购房成本、促进交易。

“此外,在金融环境上,我国经济复苏叠加货币政策宽松,央行多次降准使市场流动性充裕,全球加息步伐放缓亦减轻国内利率调整压力,为房贷利率下调提供空间。”陆岷峰表示,“最后,从商业银行盈利角度看,提前还款减少改善了银行利息收入,商业银行为争夺优质客户或通过下调房贷利率提升竞争力。因此,综合政策、市场、金融环境及银行盈利等因素,未来房贷利率仍存下

降空间,但宏观经济特殊变化亦可能导致利率上行。”

曾圣钧表示,未来房贷利率是否会下降,受到多种因素的综合影响,存在一定的不确定性。当前我国通胀率仍处于低位,央行有较大的降息和降准空间。最近中央经济工作会议也强调,2025年将实施适度宽松的货币政策,保持流动性充裕,促进社会综合融资成本稳中有降,表明房贷利率存在下降的政策基础。但同时全球主要国家的利率政策以及金融市场波动也会对国内降息决策产生影响,特别是需要防范中外货币利差过大引起人民币汇率波动。此外,若按照当前国内银行的资产负债结构,利率下行会使其净息差造成较大压力,因此银行在降息上也会比较慎重。

住户中长期贷款增加

政策效果延续释放叠加房企年末冲刺业绩关键期,房地产市场活跃度有望继续保持。房地产市场企稳回暖,有效带动居民中长期贷款多增。

《2024年11月金融统计数据报告》显示,前11个月住户贷款增加2.37万亿元,其中,短期贷款增加4144亿元,中长期贷款增加1.95万亿元。

对比此前数据显示,11月住户贷款增加2700亿元,同比少增225亿元,环比多增1100亿元。其中,居民短贷和中长贷分别增加370亿元、3000亿元。

11月居民中长期贷款显著增加,反映出个人住房贷款需求的回暖。陆岷峰表示,这一现象背后涉及多重因素:首先,政策支持力度加大,2023年以来,降低首付比例、优化利率政策、放宽购房资格等措施有效缓解购房者资金压力,增强市场信心,尤其是8月以来的一揽子政策直接推动房贷企稳回升;其次,房贷利率持续下调降低了购房成本,吸引刚需及改善性需求释放,进一步促进贷款增长;再次,房地产市场逐步企稳,开发商促销力度加大、房价趋稳等因素提振了购房者信心,部分城市楼市成交量回升,为中长期贷款增长提供支撑;最后,信贷环境宽松,银行加大住房贷款投放力度,审批效率提升,贷款更易获得,推动住户贷款回升,居民收入水平改善也为购房提供经济基础,稳定的收入预期增强还款能力,激发购房意愿;此外,随着利率下调及政策调整,提前还款吸引力下降,11月提前还款金额减少,进一步助推个人住房贷款余额增长。“总之,政策支持、市场回暖、信贷宽松及居民收入改善等多重因素共同作用,推动了住户贷款需求的回升。”

民生银行(600016.SH)首席经济学家温彬表示,居民中长期贷款延续向好,受益于按揭新增和提前还贷降低的双重拉动。“9月以来稳地产政策组合拳力度较大,政策效果在11月持续释放。11月30

日大中城市商品房成交面积1171万平方米,较10月增长15.9%,较去年同期增长19.8%,为去年6月以来首次实现同比正增长。百城新建住宅价格指数显示,11月新建住宅均价环比上涨0.36%,同比上涨2.4%,且环比上涨城市数较10月上升4个至48个,比去年同期多10个。进入12月,政策效果延续释放叠加房企年末冲刺业绩关键期,房地产市场活跃度有望继续保持。房地产市场企稳回暖,有效带动居民中长期贷款多增;随着稳定房地产市场的一揽子增量政策逐步落地显效,个人房贷提前还款现象也在明显减少。统计显示,今年10月个人房贷发放量超过4000亿元,提前还款金额减少,提前还款额占个人住房贷款余额的比重明显低于一揽子增量政策出台前的8月。”

从原因分析看,曾圣钧表示,国内贷款利率整体下调后,利率水平处于历史低位,减轻了贷款利息支出负担,使居民申请中长期贷款的意愿提高,进而推动住户中长期贷款的增长;同时自9月底以来房地产支持政策大幅加码,带动了住房销售回暖,其中一线城市销售面积同比有显著增长,这对居民房贷需求也有一定的提振作用。

温彬表示,短期内地产销售继续提振、存量按揭利率重定价,叠加消费品以旧换新政策持续推进,多重利好因素共振,有望稳定居民消费信贷需求。从政策接力看,政治局会议明确提出稳住楼市股市,中央经济工作会议在安排明年重点任务时,首先提出的就是“大力提振消费”,伴随地产企稳、“两新”扩容、关键领域补贴加大、财富效应继续释放,以及经济回暖下的居民就业收入预期改善和消费意愿提升,居民端信贷存在延续向好基础。

做好“金融五篇大文章”

银行发力知识产权质押融资 破解科技金融难点

本报记者 郝亚娟 张荣旺 上海 北京报道

《中国经营报》记者注意到,越来越多的银行落地知识产权质押融资业务。

知识产权质押融资是指企业以合法拥有的专利权、商标权、著作权中的财产权经评估作为质押物从银行获得贷款的一种融资方式。

受访人士指出,知识产权质押融资为科技企业提供了一种新的融资途径,主要解决了传统融资方式中科技企业因缺乏有形资产而难以获得贷款的问题。并且,知识产权质押融资周期相对较短,有助于企业快速应对市场变化和技术开发需求。不过,当前经济环境的不确定性可能影响知识产权的市场价值,进而对融资效果产生一定影响,企业在选择此类融资方式时需谨慎评估其可行性和潜在风险。

各地政府支持力度加大

知识产权质押融资已成为银行向科技企业授信的重要方式。

近日,贵州秋香科技有限公司以持有的数据知识产权向工商银行(601398.SH)贵阳金阳支行申请融资,获得50万元贷款,是贵州省金融机构首笔数据知识产权质押融资业务。威海市商业银行为山东某信息技术公司办理了一笔数据知识产权质押融资,发放信贷资金300万元,是威海市首笔数据知识产权质押融资业务。

科方得智库研究负责人张新原指出,传统融资方式中,科技型企业由于缺乏有形资产如房产、土地等,难以获得传统金融机构的青睐。知识产权质押融资为这类企业提供了新的融资渠道;知识产权质押融资通常的周期较短,可以满足科技企业短期资金需求

价值评估和资产变现难

知识产权质押融资作为一种创新业务,对银行的风险控制能力提出了更高的要求。

邵科指出,银行开展知识产权质押融资的难点一是价值评估难,知识产权的价值受多种因素影响,包括技术前景、法律保护、会计制度、市场需求和供给等,评估难度较大。目前,银行自身缺乏相关价值评估能力,市场上也缺乏统一、权威的评估标准、方法以及成熟的中介机构,银行确定授信额度、价格、期限、风险缓释措施等贷款条件的困难较大。二是风险控制难,知识产权的价值具有较大的波动性,贷款期间其价值可能因技术更新迭代、侵权法律纠纷、客

户需求变化、市场竞争加剧等大幅下降,导致质押物价值不足以覆盖贷款本息。此外,知识产权质押融资市场仍处于发展阶段,知识产权的变现渠道有限,可能受到法律和市场的限制,银行在企业违约时难以迅速、有效地处置质押的知识产权,增加贷款损失风险。

张新原提到,知识产权的变现能力相对较低,如果出现违约情况,银行可能面临较大的风险。因此,银行需要建立完善的风险控制机制,以应对可能出现的风险;知识产权的市场价值受到市场环境的影响,如果市场环境发生变化,可能会影响知识产权的价值评估和质押融

资的可行性。“银行需要建立专业的知识产权管理部门,对知识产权进行有效的管理和维护,以确保其价值和质押权的实现。另外,知识产权质押融资涉及知识产权的法律问题,银行需要遵守相关法律法规,避免相关法律风险问题。”张新原说。

南京审计大学金融风险管理中心研究员杨小玲认为,科技型中小企业普遍拥有多项知识产权专利,缺少传统抵押物,金融机构对其融资的积极性不高。而知识产权专业性较强,存在流动性差、评估困难等问题。为有效缓解科技型中小企业融资困

境,银行可借助第三方知识产权服务

品作为风险保障措施,比如土地、房产、机器设备等,但科技企业特别是中小型科技企业信用状况一般,且多为轻资产型,有形资产占比较小。知识产权质押融资允许企业以其拥有的知识产权作为抵押物获得资金,支持企业发展。二是增强企业信用,拓宽融资渠道。无论是银行贷款、发行债券等债权类融资,还是公开上市、私募股权等权益类融资,投资者均高度重视企业的财务状况、信用评级、发展前景和市场认可度。

为更好支持满足科技企业融资需求,银行也在不断创新产品。上海知识产权局方面指出,银行机构已陆续推出专利质押贷、商标质押贷、专利商标混合质押贷、知识产权许可收益权质押贷、知识产权跨境

收益贷、知识产权并购贷、“知识产权质押+信用贷”增信增贷模式、“知识产权质押+融资担保”模式等多种产品和服务模式。

与此同时,各地政府也加大对知识产权质押融资的支持力度。今年4月,上海市人民政府办公厅印发《上海市专利转化运用专项行动实施方案》,明确“支持市融资担保中心将合作金融机构采信的知识产评价结果作为担保业务的评审依据”。

山东省人民政府办公厅印发《关于加强科技财政金融协同服务企业创新发展若干措施》要求,支持银行机构建立以知识产权、人力资本为核心的企业科技创新能力评价体系,优化推广企业创新积分贷、知识产权质押贷、政府采购“惠企贷”、供

应链金融等业务,进一步加大对科技型提升、中小企业数字化转型等专属信贷产品开发力度,探索期限更长、额度更高、利率定价和利息偿付方式更加灵活的产品和模式,鼓励各市给予贴息及风险补偿支持。

江西省新余市市场监管局以知识产权优势示范企业为重点,建立知识产权质押融资需求台账,了解企业知识产权拥有情况、融资意向及合作银行等信息。同时,根据企业实际,推出不同类型的知识产权质押融资政策,帮助企业打造知识产权质押融资专属产品。通过召开知识产权质押融资银企对接推进会,构建“政银企”三方沟通机制,为企业与金融机构之间搭建了一座沟通的桥梁,打通质押融资“最后一公里”。

虽然知识产权质押融资也是抵押担保的一种模式,但在实际操作中银行出于防范风险考虑,大多把知识产权作为一个追加的担保方式。所以这需要保险、基金、担保等专业机构协作,政府介入,共同探索做市商制度,盘活知识产权交易流通市场,让知识产权可以流动起来,使其可以更好地发挥质押物的价值。

在完善知识产权价值评估体系方面,德勤中国主席蒋颖曾指出,借助智库和行业协会力量研究全球关于知识产权确权、估值和价值运营的领先实践和高标准规则;推动中国资产评估协会继续健全无形资产的评

估准则研究和制定,组建经济、法律、会计、产业技术领域的专家团队,在现有的框架性规范下进一步细化形成统一标准的估值流程,特别是与创新相关的技术类无形资产的评估;定期举办知识产权价值评估行业大赛,发掘大数据、人工智能等技术创新在知识产权价值评估中的领先应用,博采众长促进评估体系优化迭代。

对于企业而言,全联并购公会信用管理委员会专家安光勇提醒道,当前经济环境的不确定性可能对知识产权的市场价值,进而对融资效果产生一定影响,企业在选择此类融资方式时需谨慎评估其可行性和潜在风险。