

# 央行“放水”1.2万亿为谁解渴

本报记者 张漫游 北京报道

经历了上半年“勒紧裤腰带”的日子,12月15日,中国人民银行将启动新一轮降准,预计可释放长期资金约1.2万亿元。市场再次沸腾,关于楼市变化的讨论亦甚嚣尘上。

## 按揭贷款松动

央行有关负责人表示,此次降准的目的是加强跨周期调节,优化金融机构的资金结构,提升金融服务能力,更好支持实体经济。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,降准大背景下,银行信贷配置能力增强,这将有助于满足房地产行业合理合规的一、二手房认购等资金需求。

事实上,近期银行对个人住房按揭贷款的“收紧”局面已经出现松动。

“这个月来预约看房、买房的客户比上个月能多一倍。”某购房中介经理告诉记者,主要是银行贷款的放款速度快了,一些此前有买房意向但担心放款速度慢产生违约费用的客户便找过来了。“我们在和客户签合同同时,有一个附加合同,其中提到,如果由于银行按揭贷款未到账等原因导致出现过户违约,客户需要按天支付整体房款万分之五的违约金。前一段时间,银行的放款速度很慢,最快也要3个月,慢的等半年也是有的。”

王晓(化名)正是担心产生违约金的购房者之一。“还有一个月就要进入违约期了,我们本来已经开始向周围的朋友凑钱了。没想到,

从个人住房按揭贷款领域看,额度松动的情况此前已经有所显现。《中国经营报》记者在采访中了解到,多地银行房贷放款速度明显提升,尤其是北、上、广等地,个人住房按揭贷款放款周期已经从此前的3到6个月放款,缩减到了一

到,11月末我们再联系银行的时候就被告知马上可以放款了。”

王晓回忆道,他此前办理贷款时,曾有中介告诉他,如果同意贷款利率上浮20%,有银行会争取优先办理放款。

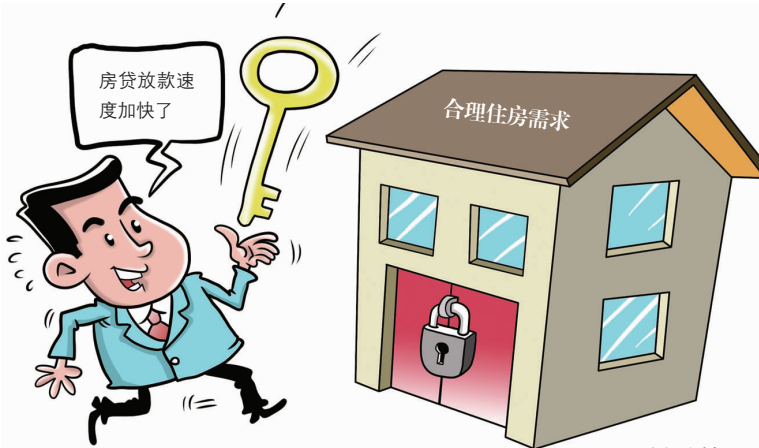
“此前个人住房按揭贷款额度的确是比较紧张,我们给客户的反馈都是到年底可能没有额度了,最快要等到2022年1月才能放款。”某国有银行授信部人士告诉记者:“不过,最近我们被分配到新的额度,目前给放贷的主要是前期积压的客户,速度会快一些,但总的贷款审核没有放松。”

同策研究院研究总监宋红卫告诉记者,事实上,自11月份以来,个人住房按揭贷款放款的速度确实加快了,部分城市贷款利率也在下降。

保利投顾研究院研究指出,今年以来,在“三道红线+五档分类”的影响下,银行房贷额度紧张、利率不断攀升,首套房利率从1月的5.22%升至9月的5.41%,10月出现小幅回调,降至5.40%。前期利率上涨“过猛”的城市,出现边际改善,如广州、佛山、成都、惠州等年内首套房贷利率累计涨幅达80~

个月;在利率方面从具体城市来看,前期利率上涨“过猛”的城市,也出现下调。

业内人士认为,在降准大背景下,银行信贷配置能力增强,将进一步满足房地产行业合理合规的一、二手房认购。



本报资料室/图

120BP,目前已有银行下调,其中广佛等下调10~20BP。

宋红卫认为,这样的变化主要是基于房地产市场健康稳定的政策基调,央行提出对于房地产市场“两个维护”的政策导向,政策向保障合理的住房需求转向。

保利投顾研究院亦赞同这一说法,同时他们分析称,民信贷表现好转的另一个关键原因是地方在中央积极引导下,加快落地执行修正。据保利投顾研究院观察,各地在“纠偏”基调的引导下,对居民端信贷的执行也有所修正,具体体现在增加额度、加快放款、降低资质要求、定向下调首付比例、放宽二手房贷款等。如广州、上海放款

但在开发贷领域,银行普遍给出的策略仍比较谨慎。某国有银行风险部人士告诉记者,一方面是楼市风险的负面影响还没有消除,另一方面现在是年底收官,额度受控,前期有部分开发贷可能还是要收回。

周期从4~6个月降至最快1~2个月;青岛部分银行额度放开,放款周期回归正常的0.5~1个月。定向下调首付比例,如佛山外地客限购区域首付比例从4成降至3成;大连针对首套和优质客户,首付回调至2成水平。放宽二手房贷款,如佛山部分银行放宽接纳30年内楼龄的二手房贷申请。

政策的落地情况,在数据上已经有所体现。央行最新数据显示,11月新增居民中长期贷款同比、环比均多增。东方金诚研报分析指出,10月以房贷为主的居民中长期贷款同比恢复多增,11月延续同比多增且多增规模扩大到772亿元。

宋红卫认为,2022年预计个人住房按揭贷款主要有三方面变化,第一是按揭贷款的发放速度会进一步加快;第二是额度紧张的局面会有所缓解;第三是首套房房贷的利率有进一步下调的空间。

“今年以来,随着房地产市场政策收紧,房贷利率呈现‘前低后高’走势。近期中央政治局会议强调,‘促进房地产业健康发展和良性循环’,为房地产的发展指明了方向,后续政策将更趋合理,预计明年房地产业融资环境与今年相比将边际回暖。”梁斯认为,考虑到年初商业银行信贷额度充足,预计2022年上半年个人住房按揭贷款投放速度与今年下半年相比或有所加快。

# 存款搬家揽储难 银行依赖同业存单“补血”

本报记者 郝亚娟 张荣旺 上海报道

随着结构性存款持续压降、大额存单利率和规模“双降”,银行定期存款对于公众的吸引力不断降低,揽储压力在商业银行间可谓冷

## 稳定性负债获取难

存款利率上不去,客户不愿意买定期存款。资产端价格上不去,银行也给不出高的存款利率。”浙江某城商行人士告诉记者。

央行在《2021年第三季度中国货币政策执行报告》中披露,由于存款定价曲线更为平坦,定期存款的平均期限缩短,9月新发生定期存款加权平均利率为2.21%,同比下降0.17个百分点,较存款利率自律上限优化前的5月下降0.28个百分点。

## 调整资金投向

“近年来,随着利率市场化改革不断推进,加上传统信贷大户风险不断累积,银行资产端收益率逐步降低。但由于存款竞争激烈,负债端下降幅度有限,预计未来一段时间,利差逐步缩小,银行的利润受到挤压。”中国银行研究院研究员王梅婷分析称。

12月6日,央行发布降准的消息也给银行息差改善带来“福音”。

中央财经大学证券期货研究所研究员、内蒙古银行战略研究部总

暖自知。

据了解,在商业银行可以获得的各类固定期限的负债中,定期存款的平均成本通常低于同业负债成本,定期存款也因此被视为稳定的低成本资金来源。在此形势下,

此外,揽储难的背后还有存款搬家原因。一位股份行零售客户经理表示:“很多零售客户更愿意去买低风险的理财产品,收益率比存款更有优势。现在我们的重点是加大对公存款的营销力度,比如要求贷款客户在我行开户,结算资金沉淀在账户形成低成本存款。”

“存款基准利率改革后,相对稳健的负债占比持续减小,银行对同业存单的发行业务需求显著上升。”中信

经理杨海平向记者分析:“理论上,降准总体上有利于压降商业银行负债端成本。商业银行负债端的成本是总行通过内部资金转移定价(FTP)来进行引导和管控的。在实际操作中,FTP价格中有一部分是流动性溢价,总行会根据流动性情况进行适时调整。降准释放的资金会摊薄成本,也会通过流动性溢价的变动,引导资金成本下行。”

需要注意的是,此次降准对银行负债端成本的影响还需考虑多种

计划有序压降房地产占比,释放的资金将不会过多地流入房地产。”

上述国有银行风险部人士告诉记者:“从我们的角度来说,暂时还没有放开。尤其在开发贷领域,楼市风险的负面影响还没有消除,且现在是年底收官,额度受控,前期有部分开发贷可能还是要收回的,目前没有收到要放开的消息。”

谈及2022年楼市的变化,某国有银行投行部人士告诉记者,房企融资情况好转的速度仍比较缓慢,差的房企更是一时半会儿难以回血。“开发贷方面,额度可能会放一些,不过银行对房企还是选择性支持,毕竟风险还是有的。”

银行负债端对同业存单的依赖度随即上升。《中国经营报》记者注意到,11月份商业银行的同业存单发行量和净融资额均较以往月份有较大幅度增长。

值得一提的是,12月6日,央行

证券明债债券研究团队分析,6月起银行存款利率上限定价改革,存款利率上限有所降低,降低了对储户的吸引力,结构性存款的压降对银行负债端持续造成压力,银行揽储更困难。

这一现象与银行同业存单发行情况相印证。Wind数据显示,截至11月30日,11月同业存单总发行量已达到2.41万亿元,相比10月份大增近8000亿元,同业存单发

因素。光大证券银行业首席分析师王一峰指出,本次降准对银行综合负债成本改善的测算,并未考虑核心存款成本的运行情况。

王一峰认为,今年以来,一般存款与同业负债“跷跷板”效应较为明显,特别是股份制银行负债端稳存增存压力有所加大,尽管在存款利率报价机制改革后,中长期定期类存款和大额存单利率降幅明显,但核心存款成本依然承压。若将这一块纳入LPR测算模型中,会

# 银行哭诉:信贷需求哪里找

本报记者 郝亚娟 张荣旺 上海报道

“票价贴地生长,好几家银行只能再次降价收票。”有国有行人士感慨道。

票据作为银行信贷的调节器,亦是信贷供需的“晴雨表”。《中国经营报》记者了解到,当前房地产销售遇冷,叠加

## 票据利率大幅下跌

“12月8日,3M票据收盘利率0.5%(盘中最低0.4%);6M最低1.35%,收盘1.40%;12M最低1.84%,收盘1.86%左右。单日降幅少的品种下行10BP左右,最大的下行几十BP。多数品种均创电票历史新低,刷新了所有票据从业者的认知。”正信票研创始人方明表示。

中国银行研究院博士后杜阳指出,近日国有行、股份行作为承兑人的银票转贴现利率大幅下滑,其中3月期回落至0.49%的历史最低位,1年期也跌幅明显。

普兰金服副总裁周海滨向记者分析,票据价格波动的分析框架主要包括信贷供需、经济走势、货币政策、监管政策、配置价值及技术分析。他指出,当前推动票据价格走低的原因主要是信贷供需、经济走势、货币政策,其中最核心、起决定因素的是信贷供需。

周海滨进一步指出,从4500多家已披露2021年三季报的A股上市公司看,受原材料和疫情影响,上市公司营收增速明显回落,毛利率小幅降低、三项费用率上升,单季净利润增速加速回落,从上可判断全国企业的新增贷款和票据承兑及贴现供给不足。再加上在控制房贷、城投平台的情况下,通过小微、碳减排、高科技、高端制造型企业的信贷投放短期内难以弥补房地产和城投的信贷收缩,因此银行的信贷投放需求旺盛,而企业的资金需求减少是导致票据价格暴跌的核心因素。

“8月至今,企业和居民短期融资需求逐步修复,但房地产调控政策‘刚性’特征明显,中长期信贷融资需求偏弱,银行收票

## 信贷资金流向哪里?

根据中国人民银行披露的数据,三季度贷款需求指数为68.30,较一季度下降11.87%,其中制造业贷款需求指数为67.40%,同样较年初下降6.65%。

记者采访中了解到,信贷有效需求不足是银行普遍面临的难题。中央财经大学证券期货研究所研究员、内蒙古银行战略研究部总经理杨海平坦言:“信贷需求不足和信贷投放空间的矛盾确实存在。信贷需求不足有以下原因,目前非金融企业债务率依然偏高,增加负债空间较小;实体经济主体出于对疫情等不确定性的忧虑,对项目投资和扩大生产持有谨慎态度;新的主体涌现虽然较快,但其有效融资需求增加较慢。”

在中国银行研究院研究员王梅婷看来,目前的信贷需求不足并不是完全没有需求,一方面是大企业、特定行业企业融资需求受到限制或无法释放,例如房地产行业、高耗能行业,以及房贷等都受到国家宏观调控影响放缓下降;另一方面,小微企业中一些高耗能、产能过剩的行业是有旺盛的融资需求,但由于银行放款意愿不强,违约风险较高,呈现出信贷需求的结构性不足。

兴业研究宏观研究员郭于玮认为,当前经济中新旧动能分化日益加剧,高新技术行业的投资增速明显高于传统部门,是融资的潜在增长点。因此,商业银行可以通过贷款投向的结构性调整来应对信贷需求疲弱的问题。

政府部门降杠杆,基建融资需求放缓,信贷需求出现结构性的不足。

一面是央行释放流动性帮助银行增强信贷投放能力,一面是信贷需求疲弱,如何通过贷款投向的结构性调整来应对信贷需求疲弱的问题,成为银行下一阶段的工作重点。

“冲量”需求仍在,转贴现利率持续在低位运行。就期限而言,央行偏稳操作降低资金波动风险,转贴现利率短期限下行幅度更大。”某券商研究员如是分析。

杜阳表示,在需求端,房地产市场作为银行信贷的重要需求方,在调控力度增强的环境下,其贷款需求在一定程度上受到限制。根据央行披露的数据,截至2021年三季度末,新增房地产贷款较去年同期下降31.35%,同比降幅持续增大;在供给端,央行决定于12月15日下调金融机构存款准备金率,存款准备金率下调会增大银行的信贷额度,资金充裕率进一步提升。

“综合需求端和供给端两方面原因,银行为了提高资金利用率,同时保证一定程度的收益率,将资金投放到票据市场是当前环境下的次优选择,票据市场供给的增加进而降低了票据市场的利率水平。”杜阳如是说。

除了企业投资速度放缓、原材料上升等因素外,植信投资研究院高级研究员王运金补充道,债券市场个别违约事件一定程度上提高了银行风险管理要求,加之地方政府债务问题仍然存在,发行规模存在上限,导致银行的信贷投放遇到难题。

前述多种因素叠加,并且政策对于信贷投放的诉求较强,银行在转贴市场上收票“冲量”需求旺盛,票据转贴现利率快速下行。

展望票据利率的未来走势,周海滨认为,预计明年一季度票据价格或将大幅度反弹至同业存单价格附近。同时,随着房地产贷款政策的边际放宽,加上万亿级碳减排工具将在一定程度上挤压银行持票规模,票据利率大概率会回到3%以上的正常水平。

郭于玮告诉记者,事实上,近期银保监会已经发文,要求努力实现科技企业贷款余额、有贷款户数持续增长,科技企业贷款有望成为继小微贷、绿色贷之后新的贷款增长点。

王梅婷则表示,中央对支农贷款、小微贷款等予以了更大力度的政策支持,监管部门放松了对房地产市场的信贷管控,未来银行可以加大对刚性住房贷款的支持和中小企业信贷支持。

根据双循环发展格局的构建要求,以国内大循环为主需要依靠内需拉动经济增长。杜阳指出,未来银行的信贷投放将更多着眼于绿色、消费、普惠、科技企业等领域,由增规模向调结构进一步优化,过去单纯依靠“垒大户”的粗扩型信贷投放模式会逐渐向助科技、重绿色、促普惠的精细化、高质量信贷投放模式过渡。

在信贷供给方面,王运金建议,一是灵活运用公开市场操作、中期借贷便利(MLF)等,精准调节市场流动性,保持合理充裕;二是运用支农支小、碳减排支持工具等结构性货币政策工具、降准、深化利率市场化改革等措施,优化金融机构资金结构,提升信贷投放能力,并引导金融机构扩大对实体企业的信贷支持力度,推动市场贷款利率稳步下行,降低企业的融资成本;三是规范债券发行条件,维护债券市场秩序,保障债券发行的合理需求;四是合理调节相关政策,促进银行表外业务恢复性增长。