

# “认房不认贷”持续落地 利好刚需群体

本报记者 杨井鑫 北京报道

随着北上广深一线城市陆续执行“认房不认贷”政策之后,房地产市场交易的活跃令银行的信贷投放也有所回暖。

## 新政之后“众生相”

在北上广深等一线城市实施新的二套房认定标准后,更多的城市也在跟进中。

对于家住北京市朝阳区的孙梅(化名)来说,北京刚刚实施的“认房不认贷”房地产政策让她动起了置换学区房的心思。

“我们家是2015年在朝阳买的房子,当时手上资金有限就买了一套50多平方米的。如今,家里的小孩面临上学的问题,一直琢磨着在海淀区或者西城区置换一套房子。但是,按照之前政策需要的首付资金太高了。”孙梅告诉记者。

她给记者算了一笔账,目前她居住的朝阳区的50平方米房子能够卖到300万元,而北京市海淀区或者西城区相当的一套房子最低也在600万元以上,有的甚至报价在700万元。如果按照此前的政策,购买600多万元的房产算二套,首付是八成,也就是需要接近500万元。

“添的资金大概要200万元,但是贷款的利率还是在基准上上浮20%。”孙梅表示,由于朝阳区房子的贷款刚刚提前还清,一时之间拿出200万元资金的压力还是很大的。况且,如果全部把钱砸到房子里面,心里也会不踏实。

9月1日,继广州、深圳、上海之后,北京市正式宣布落实“认房不认贷”政策。根据《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,按照新的认定标准,居民家庭申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

“在新的政策之后,如果换房按照首套来计算的话,购房的首付比

实际上,二套房的重新认定标准对有改善性住房需求的老百姓而言,影响效果十分明显。而当前,银行贷款利率处于低位水平,更是增加了刚性需求人群的换房积极性。



北上广深“认房不认贷”实施后的首个周末,市场预期明显改善。

例可以降低到四成,大概是260万元。这就意味着,首付不再需要额外资金,每月按时月供就可以了。”孙梅认为,目前银行首套房的贷款利率低至4.75%,300万元的贷款25年期每月还款大概是1.7万元。

孙梅认为,这次的政策很给力。“之前第一次买房时,很多人都选择最好是一次性到位,买一个大一点的,为的就是避免换房。之前换房成本高,贷款少。如果二套房认定标准按照‘认房不认贷’实施,以后大家首次购房的压力也会小很多。”

在北京市“认房不认贷”政策实施后,和孙梅一样打算换房的人还有很多。同样家住北京市朝阳区的李涛(化名)也在新政之后的第一个周末去中介看房。

“如果换房按照首套来算的话,确

据《中国经营报》记者了解,由于提前还贷的负面影响,不少银行上半年房地产按揭贷款的规模缩水较快,银行贷款投放压力较大,市场对于刺激楼市新政充满了期待。一直以来,房地产政策强调满



视觉中国/图

实是一个换房的好时机。”李涛表示,新政刚刚实施,一些房产挂牌价格之前变动不大。“就怕购房需求起来之后房子涨价,所以提前先看看。”

按照他的判断,目前北京房产的价格适中,今年还可能陆续出台一些扶持政策,至少大跌的可能性比较小。另外,如今其他的投资渠道比较少,换房改善一下居住条件也是刚需。

北京链家置地房地产经纪有限公司一位工作人员向记者表示,在北京购房需求中,接近一大半属于改善型,也就是置换房产。新政实施仅一周时间,对于需求的释放效果很明显,看房量和交易量都有提升。北京市朝阳区常营地区附近的一个小区,之前二手房每月的交易量大概是30多套,这几天的成交相

比之前基本上翻倍了。北京中原房地产经纪有限公司公布的数据显示,在“认房不认贷”政策落地后的第一天,北京二手房的交易量达到1200套,较一周前上涨超过100%。新房的成交量超过1800套,而整个8月房产的交易量在3000套左右。



视觉中国/图

比之前基本上翻倍了。

实际上,在北上广深等一线城市实施新的二套房认定标准后,更多的城市也在跟进中。9月4日,沈阳官宣取消限购、限售,并实施“认房不认贷”政策;9月5日,杭州开始实施“认房不认贷”政策;9月6日,珠海宣布从即日起执行“认房不认贷”政策。

据不完全统计,目前已有近20个城市官宣执行“认房不认贷”政策。热点城市在新政执行后基本出现了楼盘带看量和成交量提升的情况。

## 存款利率再下调 资产配置如何选择?

本报记者 郝亚娟 张荣旺

上海 北京报道

近日,多家银行宣布9月1日起下调存款利率,这是今年以来存

## 存贷款利率“联动”下调

9月1日,六大国有银行和多家股份制银行更新存款参考利率表:1年期、2年期、3年期和5年期定期存款利率分别下调10BP、20BP、25BP和25BP。例如,工商银行1年期、2年期、3年期和5年期整存整取存款利率分别下调至1.55%、1.85%、2.2%、2.25%。

国金证券研报指出,此次下调为年内第三次调整。自2022年4月存款利率市场化调整机制建立以来,存款利率下调一共经历了五次,前四次分别为:2022年4月,以中小银行为主,1年期以上期限定期存款和大额存款利率下调10BP左右;2022年9月,部分全国性银行下调存款利率;2023年4月,中小银行跟进去年9月国有大行补降存款利率;2023年6月,国有大行再度开启一轮存款利率下调。

关于此次下调存款利率的背景,中国银行研究院高级研究员李佩珈告诉《中国经营报》记者,一是当前我国已建立起存款利率市场化调整机制,在各类利率不断下行的背景下,存款利率下调是商业银行根据形式变化,及时调整利率的自主化、市场化结果。根据存款自律定价机制要求,存款利率应参考以10年期国债收益率为代表的债

款利率第三次调整。

分析指出,存款利率反映存款市场资金价格变动趋势,本质上由存款市场供求关系决定。在存款利率市场化调整机制下,银

券市场利率和以1年期LPR为代表的贷款市场利率。8月以来,人民银行再次下调了1年期和5年期LPR利率5个BP和15个BP。二是存量房贷利率调整,银行净息差将进一步收窄,客观上要求银行同步变动存款端负债成本,以保证净息差稳定。2023年6月末,商业银行净息差已降至1.74%的历史最低水平,一些银行净息差更是低至1.34%的水平。

“总的来看,本次下调存款利率是继8月LPR下降后,银行为了保护净息差而进行的同步调降。为维护净息差水平、稳定盈利能力,商业银行自发降低负债端成本既是顺应利率中枢下行、缓解净息差下降压力的必要之举,也符合市场机制。既有利于防范系统性金融风险,也有利于将存款利率下行效果最终传导到贷款端,为继续降低贷款利率创造空间,激发实体经济融资需求。”李佩珈如是说。

值得注意的是,从不同品种的降幅来看,3年期定期存款和大额存单利率下调幅度较大。“不同银行、不同地区资产负债结构不同,存款市场竞争情况不同,存款利率下调的节奏、幅度可能不会完全一致。一般而言,期限较长的定期存

行下调存款利率,可以为继续降低贷款利率创造空间,激发实体经济融资需求。

而从资产配置的角度,存款利率下降也将改变居民的投资习

惯。招联首席研究员董希淼指出,从中长期来看,市场无风险利率下降是大势所趋。所以,对于居民来说,一定要平衡好风险和收益来综合进行资产配置。

王雨轩指出,从经济发展的角度来看,二季度货币政策执行报告确认国内经济“面临需求不足、一些企业经营困难、重点领域风险隐患较多等挑战”。本次降息也是在缓解商业银行净息差压力的同时,期望增强商业银行支持实体经济的可持续性,降低实体经济融资成本,防范金融风险。从资本市场的角度来看,近期证监会、沪深北交易所等机构接连传递积极政策信号利好股市,结合银行降息,可以在短期内提振市场信心,促进资本市场发展。

中信建投期货研发部指出,从供给端看,央行此前已下调了银行间政策利率和LPR贷款利率,为避免商业银行净息差进一步下行,LPR利率非对称调降,存款利率下调是另一关键举措。从需求端看,在市场信心不足、有效融资需求不足的情况下,银行信贷投放面临压力,对存款需求减少,故存款利率下降是随行就市的政策,资产端收益下降也倒逼银行下调存款利率、压降负债成本。存款利率调降有望变相刺激居民消费,贷款利率下调则带动地产销售回暖,双管齐下,最终目的是提升整体融资需求,带动国内经济稳中向好。

中国人民银行在货币政策委员会一季度例会和二季度货币政策执行报告中,均强调“发挥存款利率市场化调整机制重要作用”。8月18日,中国人民银行、金融监管总局、证监会召开会议中亦提及,“发挥好存款利率市场化调整机制的重要作用,增强金融支持实体经济的可持续性,切实发挥好金融在促消费、稳投资、扩内需中的积极作用”。

## 后续影响待观察

在上半年的住房按揭贷款投放中,大部分的贷款属于首套房,而改善性住房的则不在此列。

对于银行来说,在市场信贷需求不足的大背景下,新政的落地也让银行“松了一口气”。

在提前还房贷的冲击之下,不少银行的个人住房贷款今年上半年首现负增长。统计数据显示,42家A股上市银行中,截至2023年6月末,个人住房贷款的余额约为35.3万亿元,相比年初减少了1267亿元。六大国有银行中,仅邮储银行的个人住房贷款余额增加了622.99亿元,其余5家的该项贷款规模合计减少了2360.58亿元。

记者注意到,42家上市银行中,上半年个人住房贷款余额负增长的银行数量达到了23家。中国银行、工商银行、农业银行、交通银行个人住房贷款余额分别减少了602.53亿元、576.01亿元、294.79亿元、158.21亿元。

作为银行零售业务中的最优质资产,个人住房贷款一直是各家银行争抢的“香饽饽”。据记者了解,虽然银行个人住房贷款的规模缩水,但是银行这方面的投放力度依然很大。

工商银行2023年半年报显示,该行上半年累计投放个人住房贷款超5100亿元,较去年同期多投481亿元;二手房贷款累计发放超1500亿元,较去年同期多发放706亿元。

农业银行2023年半年报显示,其上半年投放个人住房贷款的规模为4755亿元,投放力度居同业领先水平。

“提前还房贷的规模一直比较大,这也对银行的贷款投放造成了压力。换句话说,提前还房贷导致了银行信贷结构的变化,需要用新增的贷款投放来填补,而新增投放则对应市场的需求。”一家国有大型银行人士称,如果房地产市场没有交易量,那么新增贷款要上

## 居民储蓄意愿有所回落

“在利率下行的大背景下,存款利率处在长期下行通道。”渣打中国财富管理部首席投资策略师王昕杰指出。

中国人民银行发布的数据显示,7月份我国人民币存款同比减少1.12万亿元,其中住户存款的减少额为8093亿元。从资金流向来看,部分存款转移至银行理财、货币基金以及保险产品等。

国金证券在上述研报中指出,存款利率下调降低了居民端资产收益率,部分存款“搬家”或向货基转移、为短久期债券提供增量资金等。二季度以来此类现象已有所显现,新增存款低于近4年平均水平,而货币基金等规模明显增长。

中泰证券也指出,随着2023年以来资本市场有所回暖,叠加理财赎回潮影响减弱、居民风险偏好有所修复,居民储蓄意愿边际回落,居民存款主要流入理财市场。

在投资方面,王昕杰分析称,短期来看市场利率可能会有反弹。从中长期视角,无风险利率持续向下,债券长期牛市可期,权益估值中枢抬升。居民资产配置应减少非标债券配置,增持标准类金融资产,以及另类策略。

随着存款利率持续下调,居民资产配置如何“攻守兼备”?王雨轩认为,在存款利率下调的情况下,居民仍然可以将钱存入银行。因为存款仍然是一种安全、稳定、灵活的理财方式。但是在低利率的环境之下,银行存款也面对收益

规模就很难。

该人士向记者介绍,在上半年的住房按揭贷款投放中,大部分的贷款属于首套房。换句话说,申请贷款的对象大部分为第一次购房者,而改善型住房的则不在此列。

7月27日,国家金融监督管理总局有关部门负责人在银行业保险业上半年数据发布会上表示,今年上半年,个人住房贷款投放力度加大,92%用于支持购买首套房,合理满足刚需群体信贷需求。

“从市场看,改善性住房需求是高于第一次刚需购房的。在新的二套房认定政策落地之后,相当于将改善性住房纳入首套房中,银行的按揭贷款投放压力会减轻很多。”该人士认为。

更重要的是,根据政策要求,存量房贷调整已是大势所趋。银行房贷业务整体的利润率会受到影响,而新增房贷的规模则可以对冲利润上的影响。

该人士还向记者表示,如果房地产市场交易活跃度提升了,虽然是一买一卖,但是贷款规模大了,银行房贷的投放也会跟着市场起来。况且,一些购房者此前的银行贷款可能偿清了,而新购房就会有新的贷款需求。“按照房地产‘金九银十’的说法,三季度银行按揭贷款投放也会根据需求增加。目前还没有具体的统计出来,具体情况还需要等一段时间。”

一位券商分析师则向记者表示,“认房不认贷”政策可能根据地方的不同也会存在比较大的差异。北京和上海明显释放改善性住房需求的效果要明显一些,但是一些二线城市可能在成交量的表现上不会太明显,很多人可能还在观望的过程中。