

陶然论金

郭子源

存量房贷利率下行影响几何

存量房贷利率再次下行。7月22日,1年期贷款市场报价利率(LPR)下降10个基点至3.35%,5年期以上LPR下降10个基点至3.85%。由于目前99%的房贷利率与5年期以上LPR挂钩,这意味着,借款人的存量房贷利率也将下降10个基点。

存量房贷利率下行有两层含义。第一层含义是由于存量房贷利率与5年期以上LPR挂钩,后者降了,前者也顺势下降。相较于首套房利率调整,该调整涉及的群体更多、覆盖面更广,既涵盖新发放贷款、存量贷款,也涉及首套房贷款、二套房贷款。本次存量房贷利率下行有助于进一步减轻购房者的财务负担,更好地满足合理购房需求。据市场机构测算,如果房贷总额为100万元、30年期、按照等额本息方式还款,接下来每月可节省利息支出约57元,节省利息总额超2万元。

第二层含义是存量房贷利率调降。简单来说,借款人购房时的房贷利率较高,现在新发放的房贷利率较低,已发放的房贷利率能否下降,甚至降至新发放的利率水平。对此,目前市场上的呼声较高,争议也较大。厘清逻辑不难发现,它关注的不是5年期以上LPR下降,而是贷款利率“加减基点”的变化。举个例子,如果某借款人的房贷发放时间为2020年,当时的全国首套房利率政策下限为5年期以上LPR,借款人在所在城市的首套房利率政策下限为“5年期以上LPR+55个基点”。随后,全国首套房利率政策下限调降并于2024年5月取消,该借款人在所在城市的首套房利率也已降至“5年期以上LPR-45个基点”。此时,借款人能否要求将自己的房贷利率从“5年期以上LPR+55个基点”降至“5年期以上LPR-45个基点”。

关于存量房贷利率调降,有两种观点较为常见。一种观点认为,将存量房贷利率调降至新发放房贷利率水平,这相当于消费者购买了商品后发现商品降价了,要求退差价,并无十足道理。另一种观点认为,调降存量房贷利率能够帮助借款人节约利息支出、缩小存量与新增房贷的利差、缓解提前还贷现象、减少违规转贷行为。既有利于恢复和扩大消费,又有助于防范信用风险、违法违规风险。

存量房贷利率调降的争议在于“依据”,也就是为什么降、降多少。2023年8月,金融管理部门发布《关于降低存量首套房贷款利率有关事项的通知》,存量房贷利率调降工作于当年9月正式启动。但需注意,金融管理部门划定了一条线——调整后的利率不能低于原贷款发放时所在城市的首套房贷款利率政策下限。此做法既遵循了因城施策的原

则,又统筹考虑了时间因素,为存量房贷利率调降工作明确了思路、提供了依据。

不论哪层含义,存量房贷利率下行的各类讨论折射出借款人的一系列需求——降低财务成本、稳定购房预期、提升消费意愿等,对此,市场各方应理性看待、审慎评估。当务之急是,借款人要弄清楚自己的房贷重定价日。因LPR下行引发的存量房贷利率下行并非一蹴而就,借款人要等到房贷重定价日才能享受优惠。房贷重定价日主要分为两类:以每年的1月1日作为重定价日,以首笔贷款的发放日作为重定价日。例如,某借款人的首笔贷款发放日为8月22日,如果选择“浮动利率”方式,房贷利率将在每年8月22日根据政策变化重新定价。接下来,借款人可依据自己的房贷重定价日,结合最新LPR走势,合理规划资金收支节奏,进一步稳定预期。

随着我国经济的稳步发展,消费已成为推动经济增长的关键力量。从多家商业银行披露的数据看,今年上半年的消费信贷增速、信用卡交易金额同比均有所上升。中国银行研究院研究员李佩珈认为,中国正处于消费结构转型升级的关键时期,具备成为全球最大消费市场的潜力。未来,实现我国消费投资良性循环的关键是适应消费转型升级的新趋势,应加大对具有消费潜能领域的投资,实现消费需求与供给的有机结合。

为更广泛地覆盖消费者日常生活的各个方面,近年来,银行推出的消费贷款产品种类日益丰富。业内人士表示,狭义的消费贷款指的是银行发放给个人客户的贷款;从大消费的角度看,还可以包括信用卡的大额分期,比如买车、装修等;再广一点还包括小贷公司和消费金融公司给个人消费者的贷款等。这些产品不仅满足了消费者对资金的即时需求,也推动了消费方式的多样化和消费结构的优化。

信用卡作为集消费信贷和支付于一体的金融产品,广泛服务于持卡用户的各类消费场景。今年以来,商业银行充分发挥信用卡促消费的积极作用,围绕客户消费信贷需求,开展了系列特色分期活动,多措并举激发消费新活力。据中信银行信用卡中心相关负责人介绍,中信银行信用卡中心积极响应“促消费、扩内需”政策号召,携手淘宝、京东等头部电商平台,联合开展电商旺季大促等多类型分期营销活动,有效助燃消费热情,极大地激发了市场的消费活力。同时,围绕家居装修、摩托车等民生消费场景加大资源投入,定期推出优惠满减活动。

对商业银行来说,支持“以旧换新”也是激发消费市场潜能的机会。今年3月,国务院印发《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》后,各家商业银行迅速响应,开展支持汽车、家电、家装消费品“以旧换新”专项行动。中国邮政储蓄银行研究员姜飞鹏表示,“以旧换新”政策是稳定和扩大内需,推动经济持续恢复增长的重大举措,市场空间潜力巨大。银行积极支持“以旧换新”不仅是充分发挥服务功能、服务经济社会发展的表现,也有助于其更好地拓展市场、丰富利润来源。

数据显示,今年上半年,中国农业银行累计投放消费贷款3320亿元,同比多投1022亿元。“农业银行消费贷款真是帮到大忙了,有了这笔贷款的帮助,家里重新装修后还换了新的家具、家电,住着比之前舒服多了。”家住北京市朝阳区的王女士高兴地说。记者在采访中了解到,中国农业银行持续加强重点领域消费信贷支持,创新专属产品、优化金融服务。

在服务家电产品以旧换新方面,与家电厂商卖场合作,加大家电产品消费贷款支持。农行陕西分行与苏宁易购合作,提供驻场咨询和消费贷款金融服务。农行广东分行与焕新客户提供专属优惠权益,发放消费立减金,惠及1.2万客户。在服务家装消费品以旧换新方面,针对旧房装修、适老化改造等需求,推出家装消费贷款专属服务。农行四川、上海等分行走进社区,为客户现场办理消费贷款,满足客户家装焕新需求。农行河南分行与合作商场联合为以旧换新消费贷款客户派发消费红包。

姜飞鹏表示,银行在支持“以旧换新”的过程中,重点需要围绕个人客户需求,提供相应的消费信贷支持。同时,也需要做好政策宣传,让更多的群体了解“以旧换新”政策,支持“以旧换新”生产和流通企业。此外,银行还需关注“以旧换新”消费贷产品落地过程中可能遇到的问题。例如,银行需要根据“以旧换新”实际情况,支持真正有需求的客户,确保贷款用途真实,防止过度授信等,以防范风险的发生。

本版编辑 于泳 马春阳 美编 王子莹

财金纵横

本报记者 王宝会

中小金融机构强筋骨防风险

近日,国家金融监督管理总局党委召开扩大会议传达学习党的二十届三中全会精神时强调,要强化统筹推进,精心研究谋划下一步金融监管工作,稳妥有序推进中小金融机构等重点领域风险防控,牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。中小金融机构作为金融业的组成部分,在服务实体经济中发挥重要作用。接下来,稳妥推进中小金融机构化险工作,有助于为全面深化改革营造良好金融环境。

风险抵御能力增强

中小金融机构化险工作是银行业稳健发展的重要保障。我国中小金融机构数量多、分布广,包括股份制商业银行和地方性金融机构等,由于根植于不同区域经济体中,使得中小银行发展质量参差不齐。

目前来看,中小金融机构存量风险体现在多个方面。中国银行研究院研究员叶银丹表示,除了不良贷款率较高这个风险点外,部分中小金融机构公司治理不完善,存在股权结构分散、内部控制不足等诸多问题,反过来容易导致信贷投资决策的失误,引发操作风险。面对日益严格的监管要求,中小银行在资本充足率方面存在较大压力,资本实力不足削弱了其抵御风险能力。

2023年第二季度银行机构央行评级结果显示,3992家参评银行包含24家主要银行及3968家中小银行。评级结果按风险由低到高划分为11级,分机构类型看,部分农村中小金融机构存在一定风险。其中,城市商业银行、农合机构(包括农村商业银行、农村合作银行、农村信用社)和村镇银行存在一些高风险银行机构。

为高风险中小金融机构化解风险是金融业的重点发力方向。中央金融工作会议提出,及时处置中小金融机构风险。对此,国家金融监督管理总局局长李云泽表示,防控风险是金融工作的永恒主题。对于当前存在的金融风险,既要正视困难,更要坚定信心。目前,我国金融业运行总体平稳,整体风险抵御能力较强。

数据显示,银行业的关键指标总体稳健向上,个别高风险机构得到有效整治。2024年一季度银行业保险业主要监管指标数据情况显示,商业银行信贷资产质量基本稳定,商业银行不良贷款率1.59%;商业银行风险抵补能力整体充足,拨备覆盖率为204.54%、资本充足率为15.43%。李云泽表示,虽然一些地方存在高风险中小金融机构,但无论总体数量还是个体规模,在整个金融行业中占比都很低,而且我们正在积极会同相关地方党委、政府精准施策,有力有序地推动风险化解。

招联首席研究员董希淼认为,目前,农村中小金融机构改革化险面临的挑战比较多,房地产风险、地方债务风险、中小金融机构风险这三大风险往往交织在一起,房地产风险和地方债务风险都在一定程度上加剧了中小金融机构风险。虽然近年来高风险中小金融机构数量和占比明显下降,但留下来的基本上是“硬骨头”,后续处置化险的难度更大,面临的形势更加复杂。

提升改革重组质效

今年年初,国家金融监督管理总局召开2024年工作会议明确,持续有效防范化解重点领域风险,中小金融机构改革化险步伐加快,农信社改革有序推进。目前,银行业加快中小金融机构改革化险,尤其是围绕中小银行频发的风险隐患改革化险,应在金融监管部门的指导下,抓住改革主线不动摇,有序、平稳防范化解金融风险。

今年以来,包括村镇银行、农商行等在内的中小金融机构改革重组“多点开花”,其话题热度持续增长。今年6月,国家金融监督管理总局内蒙古监管局发布《关于正蓝旗汇泽村镇银行有限责任公司解散的批复》,同意正蓝旗汇泽村镇银行因被鄂尔多斯银行收购而解散。此外,国家金融监督管理总局发布公告,同意辽宁农村农村商业银行股份有限公司吸收合并辽宁省内36家农村中小银行机构。与此同时,广东、重庆金融监管部门也发布有关批复,加快辖内中小金融机构兼并重组。

中小金融机构改革是大势所趋,既要压降机构数量,又要提升兼并质量,这也彰显了金融监管部门释放的中小银行机构改革信号。不久前,金融监管总局农村中小银行监管司党支部撰文强调,加快推动农村中小银行兼并重组,减少农村中小银行机构数量和层级,加强集中统一管理,因地制宜优化机构布局,重塑经营机制,促进风险持续收敛。

对此,天眼查数据研究院有关负责人认为,部分中小银行机构抵御风险能力不足,而当前监管部门反复强调,要增强中小金融机构竞争力,审慎对相关关联企业的股权进行穿



透式监管,前置处理风险苗头隐患,可以预见,中小金融机构兼并重组趋势还将持续上演。

“对于目前个别风险较高、经营不善的中小银行机构,可以通过兼并重组等形式优化资源配置,提高其经营效率。”叶银丹表示,而在内容上,要加快不良资产的识别和处置,通过核销、转让、重组等方式降低不良贷款率,提高资产质量。同时,监管机构应鼓励和支持中小银行通过市场化手段补充资本,增强风险抵御能力。地方政府可以引导和支持有实力的银行或企业参与重组,帮助中小银行化解风险,实现转型升级。

当然,改革化险不能只依靠监管部门,中小金融机构要主动拓展资本补充之路,更好地抵御风险。北京市互联网金融行业协会会长许泽玮表示,中小银行要根据自身实际情况和市场需求选择合适的市场化手段补充资本,比如通过利润转增、募集股份、发行二级资本债、引入战略投资者等方式,增厚“家底”、防范风险。银行自身也需要以改革促发展,完善公司治理,以经营效率的提升增强内生资本补充能力。

强化涉农金融服务

实践证明,中小金融机构尤其是农村中小银行机构通过发展主责主业,加大信贷服务涉农领域力度,是强化风险抵补能力的有效路径。董希淼表示,农村中小银行机构应制定科学务实的发展战略,回归本源、扎根本地,以本区域内中小微企业和本地居民为主要客户群体,在推动地方经济增长、服务大众中稳健发展,通过发展来化解风险。

农村中小银行的优势是扎根本土,只有明确支农支小定位,才能把发展之根扎得更深、更牢。专家表示,农村中小银行因农而兴,在服务乡村振兴领域大有可为,但是要看到涉农融资领域仍存在不少堵点,应多举措破解融资难题,拆除银企之间的壁垒,反过来,也有助于推动中小银行机构筑牢自身业务的“护城河”。

从中小银行涉农服务举措看,银行机构积极践行“三农”政策,与当地相关部门一道破解信贷担保抵押难题。在山东,聊城市高新技术产业开发区财政管理部与当地中小银行机构、山东省农业发展信贷担保有限责任公司等在农业生产发展、基础设施建设方面强化涉农金融服务,以“鲁担惠农贷”精准破解涉农小微企业、家庭农场、种粮大户等经营主体的融资难题。同时,当地强化政银联动举措,形成乡村振兴项目资金集中安排、科学投放、重点扶持的运行管理模式,加快推动信贷资金注入涉农领域。

记者了解到,在涉农金融服务中,不少经营主体因信用记录缺失而面临一些融资障碍。专家表示,中小银行还需创

新服务方式,积极推进整村授信等建设,减少信贷投放壁垒。“得益于当地银行机构的50万元‘财政惠农信贷通’贷款,今年公司的订单化西瓜将实现产销两旺。”江西全南优质农业科技有限公司负责人段德文表示。近年来,全南县与当地银行机构推行“金融村官+整村授信”发展模式,将信贷资源重点向“三农”和小微企业等实体经济倾斜,侧重对全南县西瓜、猕猴桃等新型农业经营主体提供融资服务,从源头上解决了中小微企业和农户资金周转的难题。

从行业发展角度看,中小银行在银行业中占据重要地位,不少银行机构通过多元合作,找“市场所缺、客户所盼”的结合点,经营规模持续扩大。叶银丹认为,银行机构通过组建专业化服务团队,多举措满足涉农经营主体、农户等金融需求,既推动金融服务实体经济发展,又进一步增强风险抵补能力。

中国建设银行杭州分行 助力探索生态产业循环模式

“自2003年开始从事农村污水处理,我们的核心设备已从1.0集成化发展到目前的5.0生态价值化。”回看深耕农村污水细分行业的20多年,浙江商达公用环保有限公司(以下简称“商达公用”)负责人言语里满是自豪。中国建设银行杭州分行以金融之力,支持企业在污水治理、生态种养等方面持续探索生态产业循环模式。

太湖源头、南苕溪之滨,浙江省杭州市临安区太湖源镇指南村见证了杭州乡村居住环境的蝶变。2018年,商达公用将农村污水处理与星级生态农场建设相融合,在指南村探索建立“碳循环、水循环、产业循环”的生态治理模式。“村里有470余亩梯田,前些年环境治理没开始的时候,施肥后有臭味,经过治理后,既省水又干净,空气清新了。”村里的王大伯对环境的变化连连感慨。

2023年,商达公用计划在全国进一步推广5.0生态治理模式,实现产业反哺环境的EOD(生态环境导向)模式。然而,面对资金需求大的行业痛点,想要推进EOD项目发展就需要较大的融资保障。得知企业的需求后,建设银行杭州分行业务部门联同经办行杭州高新支行成立专项授信小组,深入调查企业经营、盈利和生产模式,利用建设银行特色评级和评价系统制定个性化专属服务方案,成功为企业授信3000万元额度,目前已成功投放2700万元。

今年年初,商达公用计划投建富阳区农村生活污水治理设施运维劳务服务项目,杭州分行得知情况后,立即派出专属客户经理进行对接,开具保函支持项目招投。如今,村民们参与治理的热情越来越高,意识也不断增强,实现了靠水吃水水长清、美丽乡村空气新。

(数据来源:中国建设银行杭州分行)

·广告

四川省眉山市 全力推进城市供水漏损治理

“以往一到用水高峰期,时常受到水量不足、水压不稳的困扰。现在好了,家里无论什么时候用水都正常。”家住四川省眉山市东坡区红星路金马花园小区的张女士谈起用水体验,直言供水管道治理实施后受益颇多。

居民用水体验感的增强与供水漏损率的降低不无关系。供水漏损率这一指标的高低,直接影响到水资源的合理利用以及百姓的日常用水。近年来,随着城市发展,城市用水量不断增加,供水主干线超负荷运行,部分管网老化严重,导致水压不稳定、爆管事故时有发生,给居民生活带来了不便。

2024年,眉山市制定《眉山市中心城区(东坡区)供水管网及设施建设改造工程施工方案》。由眉山市环境投资有限公司负责落实老旧管网改造计划,启动供水管网漏损综合治理,对城市老旧供水管网及附属设施进行改造升级。区域管网布置结合环网及树枝状布局分别与主干管和次干管相接,形成闭合的环网配水管网,降漏损的同时确保供水安全,提升用户体验;构建一套完善的分区计量体系,有效分析管网运行情况,精准确定漏水区域,提高检漏效率,减少漏损;建立智慧水务信息系统,实时监控管网运行状态,确保供水安全平稳。

目前,已实施供水管网漏损治理32.48公里。下一步,将持续实施供水管网漏损治理,更好服务群众生产生活用水,全力推动眉山市打造漏损控制和节水型示范城市。

(数据来源:眉山市环境投资有限公司)

·广告