

# 存量房贷降息呼声再起 银行如何作答“选择题”

## 部分银行人员称 “暂未收到通知”

对于部分背负着高存量房贷利率的购房人士而言，存量房贷利率调整是其最关注的话题。

“当下北京地区最新的首套房贷利率最低可以降至3.4%，但存量房贷利率高达4.75%，我们存量房贷人士期待利率能迎来调整。”北京一存量房贷业主表示，现在她一边观望等待是否会有政策出台，一边犹豫是否选择提前还贷。

同时，也有大量存量房贷业主在社交平台上表示，目前他们房贷利率高于最新的首套房贷利率。有房贷业主表示，其于2020年办理的房贷，目前利率仍高达5.53%。

面对存量房贷与现行首套房贷的较大“利差”，市场期待存量房贷利率能够进一步下调，以降低还贷压力。但就市场调查情况看，商业银行目前普遍暂时“按兵不动”。

9月10日，国有大行、股份制银行等在内的多家商业银行的业务人员、客户经理等均表示：暂未收到关于存量房贷利率调整的通知。

北京地区某股份制银行贷后中心工作人员称：“最近咨询存量房贷利率的客户很多，暂时没有收到新通知。”关于如何调整存量房贷利率的疑问，该工作人员坦言：“房贷利率调整与否，不是根据单个客户申请就可以确定的，还要依据合同条款等约定。”

就商业银行最新表态看，招商银行行长王良曾表示，目前还没有收到监管部门的相关意见和通知，也没有征求行内的意见，目前政策还没有得到确认。如果相关政策推出，会对银行业的存量按揭利率带来一定的影响。

## 多重因素 影响存量房贷利率调整

对于外界广泛讨论的降准降息话题，央行货币政策司司长邹澜近期回应称，今年以来，1年期和5年期以上贷款市场报价利率分别累计下降了0.1个百分点和0.35个百分点，带动了平均贷款利率持续下行；同时，受银行存款向资管产品分流的速度、银行净息差收窄的幅度等因素影响，存贷款利率进一步下行还面临一定的约束。

业界人士认为，存量房贷利率调整需要综合考虑多重因素，因此调整需要一个过程。

一家负责信贷管理系统的科技公司相关负责人表示，金融机构调整存量房贷利率需要综合评估借款人信用记录和还款能力等风险因素，也要评估合同是否对贷款利率调整方式有约定，即调整需要做诸多评估。

## ■ 焦点

### 存量房贷降息有何影响？

事实上，存量房贷利率在去年已调整过一次，且带来诸多正面效果。2023年8月31日，监管部门发布通知调整存量首套房贷利率，该轮存量首套房贷利率调整，平均降幅约为80个基点。以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例，假设房贷利率降至4.3%，可节约借款人还款支出每年超过5000元。此次调整后，既缓解了商业银行的提前还款压力，又大幅减轻了购房者负担。

招联首席研究员董希淼认为，当前有两种情况可以考虑下调：一是针对上一轮集中下调没有涉及到的存量二套房贷，可以集中下调利率；二是在各城市调整住房套数认定标准后，变成首套房对应的房贷利率可以集中下调。

中国银行研究院研究员叶怀斌表示，对房地产业而言，存量房贷利率调降作为政策面对房地产市场的明确支持信号，有助于稳

固市场预期。对潜在购房者而言，下调存量房贷利率将支撑购房信心，缓解潜在购房者因房贷利率因素导致的观望情绪。同时，下调存量房贷利率有助于提振消费，消费是当前我国宏观经济复苏需重点着力的领域。

但就商业银行而言，下调存量房贷利率可谓有利有弊。就“利”的角度看，下调存量房贷利率可缓解按揭贷款的早偿现象。“早偿”即提前还款，对银行来说是一种期权风险，会给银行的资产负债匹配带来压力。就“弊”的角度看，下调存量房贷利率将对银行短期净息差形成负面影响。某商业银行资深人士表示，下调存量房贷利率，短期对部分银行的净息差造成一定压力，但整体可控。“存量房贷利率下调需要考量多方面影响，除了关注银行净息差，还要关注市场提前还贷情况，房地产市场复苏情况，以及其他金融产品投资机会等。”

### 可行的实施路径有哪些？

实际上，虽然目前监管部门没有对存量房贷利率进行直接批量下调，但一些城市的相关举措也起到了一定效果。

随着监管部门对存量首套房贷利率下调的鼓励性政策出台，部分城市今年以来通过“商转公”（商贷转公积金贷款）的形式实现了存量房贷利率的下调。

董希淼称，“商转公”是指借款人在满足一定条件的前提下，将商业性个人住房贷款转换为公积金贷款。一般而言，公积金贷款利率低于同期限的商业性个人住房贷款。“商转公”有助于减少借款人及其家庭的房贷利息支出，降低还贷压力。对银行而言，“商转公”也可能减少提前还贷行为。

不过，董希淼同时表示，根据《住房公积金管理条例》，“商转公”不是住房公积金必须开展的业务。就全国层面看，公积金贷款仅占整体房贷比重的16%左右，“商转公”开展面临着公积金资金不足等限制。对

此，借款人应理性看待。相关部门和商业银行应积极创造条件、降低门槛、优化流程，为符合条件的借款人及时办理“商转公”业务。

叶怀斌表示，部分地区商业贷款转公积金贷款有成熟的实践经验，可在原有路径中实现存量按揭贷款利率的下调。

不过，也有机构提出，商业银行可以通过跨行“转按揭”方式下调存量房贷，即贷款者将现有按揭贷款直接转入其他银行，以实现存量贷款利率调降，但目前跨行“转按揭”方面还有待监管政策进一步明晰。

克而瑞研究中心副总经理杨科伟表示，如果跨行“转按揭”重启，或将倒逼银行加速存量房贷利率调整，对购房者而言无疑是有益的。但如何建立统一的转贷程序，怎么避免新贷款银行附加过多转贷条件，如何缓解净息差收窄后银行面临的经营压力，还需后续更多细则出台来支撑。

据证券日报

## ■ 相关

### 多地“试水”现房销售

现房销售正在多地加速推进，这意味着期房占比会逐步下降。但距离期房完全退出历史舞台，可能还有较长的一段路要走。

#### 现房销售再向前迈一步

9月4日，深圳公共资源交易中心挂牌的一宗地在出让环节就要求“商品住房需全部实行现房销售”。业内人士认为，从“部分实施”到“全部实行”现房销售，深圳这一地块的推出，意味着现房销售再向前迈一步。

除深圳外，“试水”现房销售的地方还有很多。近日，湖南湘潭市发布楼市新政称，提高预售许可审批进度节点（封顶以上），有序向现房销售转变。

湖南省衡阳市提出，鼓励商品房现房销售。江西省九江市武宁县称，探索商品房现房销售试点。河南兰考县提出，鼓励房地产企业销售现房或准现房。

早在去年9月份，雄安新区已宣布取消商品住房预售，实行现房销售，实现“所见即所得、交房即交证”。

上月，住房和城乡建设部副部长董建国强调，有力有序推进现房销售，指导地方选择新的房地产开发项目，在土地出让时就约定实行现房销售，结合实际制定配套政策。

#### 现房销售意味着什么？

中指研究院统计显示，今年1~5月，中国商品房期房销售2.5

### 期房会很快成为历史？

亿平方米，同比下降31%；现房的销售面积不仅未降反而大幅提升，1~5月现房销售1.1亿平方米，同比增长23%。前5个月，现房销售面积占比超三成。

华泰证券研究报告显示，过去三年，现房占商品住宅销售面积的比重，从2021年的10.4%提升至2023年的18.7%。

国家发改委宏观经济研究院研究员刘琳此前表示，实施商品房现房销售将彻底杜绝商品房烂尾断贷风险，减少预售房交付矛盾，保护购房者利益，也有利于房地产项目品质不断提升，制约房企盲目扩张规模冲动。

#### 期房很快退出历史？

去年以来推行现房销售政策的城市显著增多，但这并不意味着期房会很快退出历史舞台。期房和现房可能在较长的一段时间内会同时存在。

经过20多年的高速发展，我国告别住房绝对短缺，预售制度功不可没。但它也是一把“双刃剑”，带来了房地产开发企业“高负债高杠杆高周转”经营模式下的一系列问题，加大了市场风险，不再适应当下的房地产市场供求形势。

但制度的建立和退出并不能一蹴而就。当下，一些房企面临债务和流动性问题，难以提供更长周期的建设资金，直接转入现房销售并不现实。陈文静建议，对预售制度进行完善和优化，比如优化预售资金监管、调整预售门槛并优化办理流程等，更好地保障购房人的权益。

据国是直通车

