

# 呼声高涨 银行会调整存量房贷利率吗

近日,多地响应房贷新政,将首付比例和房贷利率的优惠提至新高度。随之而来,新增房贷与存量房贷间利差扩大,网友们“降存量”的呼声渐起。存量房贷会不会下降?作为政策实施的“执行者”,银行该如何管理存量房贷风险并维护客户利益?



“5·17”新政后,全国多数城市首套房房贷利率应声而落,普遍降至3.1%—3.5%区间,这股“降息潮”为购房者入市减负,同时也引发了存量房贷用户的期待。近期,关于存量房贷是否下调的讨论声势逐渐壮大,对此,多家银行表示,“目前未有下调存量房贷的相关举措”,更有银行人士坦言,若下调将对银行息差带来更大的压力。

## 多地房贷利率持续走低

在政策“吹风”下,从一线城市到二三线城市,房贷利率普遍滑落到历史低位。调查发现,一线城市中,除了北京地区之外,上海市、广州市、深圳市三地房贷利率已下调至低位。

如作为首个官宣调整的一线城市,根据上海市优化住房信贷政策,调整后,该地区首套房5年期以上房贷利率下限为3.5%,最低首付比例调整为不低于20%,未调整前上海市首套房房贷利率为3.85%;二套房贷款利率降为3.9%,自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行区继续实行差异化政策,房贷利率降为3.7%。

此外,吉林省、甘肃省、江西省、福建省、山西省、海南省、陕西省、湖北省、云南省、河北省、浙江省、江苏省、安徽省在内的多个省份纷纷官宣全面取消首套、二套房房贷利率下限。天津地区一家国有大行个人房贷负责人表示,目前该地执行首套房房贷利率为LPR-50BP,二套房房贷利率为LPR-5BP。

5月17日,中国人民银行、国家金融监督管理总局连发三项重磅政策,其中提到,对于贷款购买商品住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%,二套房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%;取消全国层面首套房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限;下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。

房贷新政“三箭齐发”后,各地纷纷响应,降首付、调利率举措遍地开花。在传播星球App联合创始人付学军看来,未来房贷政策动态调整的趋势将是逐步市场化。随

着房地产市场的逐步恢复,未来房贷利率将更多取决于市场供求关系和政策环境。

## 存量房贷下调呼声再起

随着新房房贷利率的下行,随之而来的是新增房贷与存量房贷间的利差也进一步扩大,关于存量房贷利率是否将再次下调的讨论也日益激烈。

小艾也是众多存量房贷客户之一,本轮利率优惠落地后,她所在的城市的首、二套房贷款利率下限分别降至3.25%和3.75%。2022年初,小艾买下了第一套房子,彼时的贷款利率为6.15%,经过去年存量首套房房贷利率下调后,她的月供少了不少,目前的年化利率是4.2%,但仍高于此次调整后的二套房贷款利率,较最新的首套房利率下限则相差近1个百分点。“以等额本息还款方式粗略估算,如果可以按照当前最低利率还款,大约可以少支出近30万元利息。”小艾表示。

因此,不少存量房贷借款人眼下讨论最多的便是:“存量房贷利率何时能再降?”日前,有市民就调整优化个人住房贷款利率下限咨询“深圳12345热线”。深圳市明确:执行原政策,透露出存量房贷利率保持不变的信号。

“对于存量房贷利率下调的呼声是市场机制的正常反应。”付学军认为,存量房贷是在过去的市场环境下签订的,而当前市场环境已经发生了变化。尤其是在当前房地产市场逐渐恢复的情况下,下调存量房贷利率,有助于降低购房者的负担,进一步刺激房地产市场的复苏。然而,下调存量房贷利率并非易事。首先,需要考虑到银行的盈利压力,存量房贷已经产生了利息收入,再次下调利率将直接影响银行的净息差。

## 动力与压力

作为政策实施的“执行者”,对于银行而言,存量房贷利率的调整如何兼顾好“因城施策”、公平性以及自身利润都是需要考虑的重点问题。

对于存量房贷利率下调的可能性,北京

地区多家国有大行、股份制银行、地方城商行、农商行总行人士均表示,“目前未有下调存量房贷的相关举措”。

从银行运营的实践角度,一位城商行内部人士介绍,存量房贷利率调整一方面需要监管政策,另一方面,也需要结合实际利率、银行息差等情况决定。目前从房贷政策导向来看,监管是希望通过出台相关政策刺激刚性住房需求,更多倾向于增量房贷,存量房贷此前已调整过,在目前银行息差下行的情况下,存量房贷下调相对较难,若存量房贷利率再度下调,银行则需要依靠其他业务填补这部分利润收入,或减少相关业务的成本。

在当前银行息差收窄的背景下,存量房贷利率的进一步下调无疑会压缩银行的利润空间。继去年末首度跌破1.7%关口后,一季度商业银行净息差下滑趋势仍未得到缓解。国家金融监督管理总局数据显示,2024年一季度商业银行净息差为1.54%,较上年末减少0.15个百分点。

星图金融研究院副院长薛洪言表示,大型银行房贷占比高,若再次下调存量房贷利率,将对银行息差稳定性带来更大压力。短期来看,除非再次出现大规模的提前还贷潮,否则单独调降存量房贷利率的可能性不大。

存量房贷利率的调整并非银行单方面可以决定,而是依赖于监管政策的指导和支持,若进行下调,银行需要通过优化资产配置、提高其他业务的盈利能力或降低成本来弥补损失。

付学军建议,对于存量房贷利率的调整,银行应根据市场环境和贷款者的实际情况,灵活调整贷款产品结构和定价策略。对于一些偿债能力较低的贷款者,可以适当延长贷款期限或提供更加优惠的利率条件;而对于偿债能力较强的贷款者,可以采取更加市场化的定价策略。

存量房贷是否进一步下调还有待观察,不过为了给购房者“减负”,已有银行在部分地区针对存量房贷客户推出先息后本还贷方式,减轻购房者压力。

宗禾

## 关注

# 兴业银行青岛分行 勇当科技金融“探路者”

新质生产力之“新”,在于以科技创新推动产业创新。作为“五篇大文章”之首,“科技金融”彰显金融服务科技创新的重要使命,是建设金融强国的必经之路。兴业银行青岛分行勇担使命,始终将科技金融作为服务国家重大战略、服务地区实体经济的重要抓手,锚定服务新质生产力,赋能科技型企业全新赛道,积极探索,不断寻求产品体系和服务模式的创新,致力于为科技型企业注入“兴动力”。

## 搭建科创金融服务体系 推动“双向奔赴”

金融服务科创,要用科技的眼光来看待企业,提升专业服务的能力。对此,兴业银行青岛分行率先在体制机制建设上创新作为,成立科技金融工作专班,通过前台营销端设置科技金融专营机构,中台设置专业的经营管理团队,后台设置高效的风险控制团队,设置科创专属差异化考核体系,配置科创企业专属补贴资源等,有效助推科技金融取得阶段性成果。截至2024年4月末,兴业银行青岛分行共服务各类科创企业近3000户,贷款余额达114亿元,青岛地区国家级专精特新“小巨人”企业合作覆盖率达65%。

今年以来,兴业银行青岛分行还全面建立了“金融特派员”工作机制,一支由熟悉客户、熟悉项目、熟悉政策又兼具较强业务能力的客户经理、产品经理组成的专业金融服务队伍,纷纷走进科创企业、科技园区及各级政府、投资机构等,精准搭建起银企的多元沟通服务渠道,“一户一策”将定制化金融服务方案精准送达企业身边,切实提高金融服务的可得性和便利性,真正助力科技与金融的“双向奔赴”。

## 打造“技术流”审批模式 激发创新活力

技术密集、轻资产是科技型企业的普遍特点,这也让“融资难”“融资贵”成为科技型企业融资的普遍痛点。基于此,兴业银行青岛分行创新推出“技术流”授信管控模式3.0项目,聚焦科技企业技术实力,通过知识产品、科技资质、政府奖补等9大维度进行评价,由系统测算授信额度,替代传统的财务报表、有形资产、增信手段等评价方式,为解决科创企业融资困境提供新思路,极大提升了数字化转型背景下,金融服务科创企业的获得感,真正让企业的“软实力”变成融资

的“硬通货”。

与此同时,4.0和5.0版本也在积极部署中,最终将实现技术流用信的全面线上化,支持客户在用信阶段在线发起融资申请、在线签署合同、在线提款等全流程操作。截至2024年3月末,兴业银行青岛分行依托“技术流”模式累计授信客户247户,授信余额达80亿元,服务范围涵盖辖内轨道交通、集成电路、海洋装备、智能家电、新能源汽车、人工智能、生物医药等重点产业链,有力助推青岛新质生产力聚链成势。

## 多元产品全周期陪伴 护航产业成长

科技金融是推动培育新质生产力的关键所在,推进全过程创新,兴业银行青岛分行的金融服务也毫不懈怠。

结合科创企业不同成长阶段的不同特点和需求,兴业银行青岛分行积极构建全生命周期科技金融专属产品体系,满足日益变化的科创客户融资需求,全程陪伴科创企业成长。如针对成长期科创企业融资急、金额大的特点,推出“投联贷”“兴速贷(优质科创企业专属)”等特色产品;针对成熟阶段企业管理面临的较大管理压力,打出综合产品“组合拳”,“商行+投行”联动满足企业发展过程中所需的并购、员工持股、上市等不同需求,积极为科创企业提供全生命周期金融服务。今年4月,创新落地全国首单“蓝色+科创”创新融资,便是兴业银行青岛分行服务地区科创企业的最新实践。

值得一提的是,在青岛市创投风投融资蓬勃发展的当前,兴业银行青岛分行已与多家股权投资机构建立合作,可为科创企业量身设计以创投机构投资为授信依据的“投联贷”专属服务方案,切实解决科创型中小企业融资难题,为青岛地区新一代信息技术、高端装备、新能源、生物医药等战略性新兴产业领域企业带来新希望。

志之所趋,无远弗届,穷山距海,不能限也。在科技创新生机勃勃的青岛,兴业银行青岛分行表示,将一如既往地、以只争朝夕、奋发有为的精神状态落实创新发展,以求真务实、担当实干的工作作风推进高质量发展,以实际行动为培育发展地区新质生产力注入金融动能,与城市共赴“科技金融”光明前路。

袁玉洁

## 动态

# 南通农商行 举办“青年奋斗者联盟”成立大会

为激励更多员工彰显青春风采、贡献青春力量,5月25日,江苏南通农商行成功举办“青年奋斗者联盟”成立大会暨2024年青年发展大会。该行党委班子成员,各部门负责人,支行行长,全行35周岁以下青年员工,首期青年奋斗者联盟成员,共计400余人参加会议。

会上,南通农商行给每位青年发放了《习近平的七年知青岁月》,并鼓励大家认真研读,汲取奋进力量。

大会对10名“青年标兵”进行表彰,该行行长钱伟东宣读表彰决定,董事长王国平为“青年标兵”颁奖。五接支行行长陈娟娟作为“青年标兵”代表发言,分享自身成长经历和感悟。会议号召,全行青年员工要向标兵看齐,以务实肯干的底气和不惧挑战的勇气,再创新佳绩。

青年员工承载着南通农商行高质量发展的未来和希望,该行党委高度重视青年员工和青年工作。为搭建更广阔的平台、舞台和擂台,南通农商行在全省农商行系统率先成立了“青年奋斗者联盟”。联盟的目标和宗旨是要打造成该行各级干部培养选拔的摇篮、优秀青年员工加速锤炼成长的家园、新入职员工追逐向往的港湾、干部人才培养的一块金字招牌。经过前期选拔,现有49人光荣地成为了第一期成员。

活动现场,王国平和钱伟东共同为“青年奋斗者联盟”揭牌,该行副行长崔恒国解读了联盟运营方案,平潮支行潘亮作为联盟成员代表发言。会议号召,广大青年员工要勇于设立目标,比学赶超、争先创优,积极向联盟靠拢,接受更系统、更深入、更全面的历练。

石晨晨



# 民生银行为何全面下架“随心存”“利多多”产品

刚刚停售半年及以上期限大额存单产品不足一月,民生银行再次宣布即将停止旗下“随心存”“利多多”产品自动购买及自动续存服务。

据了解,早在2022年12月份,上述两项业务就已经停止新增签约,此次停止自动购买、续存服务,也就意味着存量产品到期后,民生银行“随心存”“利多多”业务将彻底迎来下架。

## “随心存”“利多多”将彻底下架

具体来看,民生银行在公告中表示,因业务政策调整,该行将于6月13日起停止随心存自动购买服务和利多多到期自动续存服务,届时,已经在随心存、利多多账户内的资金可持有至最近一个终止日,持有期满结息并转入活期结算账户。

据该行客服介绍,随心存与利多多业务均为民生银行直销银行提供的特色定期存款产品,相比普通定期存款产品来说,随心存与利多多均可随时支取,并且能够自动购买和续存,帮助储户减少资金管理成本。

以随心存为例,据介绍,随心存为该行一款开放式人民币现金管理型智能增值服务产品,签约后,电子账户内活期存款达到起存金额50元,每天自动生成期限为1年的随心存账户,在此期间内可随时全部或多次部分提前支取,提前支取按照活期计息。

然而,随着近年来存款利率持续下行,民生银行上述业务也已经历了多次调整。如“随心存”以2022年3月18日为界,之前已经计息的资金仍按照2.25%的利率执行,而之后新存入的资金则是按照到期日该行

同期限挂牌利率计算收益。

随后2022年12月2日,该行正式停止新增随心存与利多多业务签约,彼时,存量客户仍可继续持有,并享受自动购买及到期自动续存服务。如今此番公告发布,2024年6月13日起,随心存与利多多产品的自动购买及续存服务均被停止,也就意味着这两项业务将在存量产品到期后彻底迎来下架。

“民生银行下架该产品,符合监管具体规范要求,维护存款市场正常竞争秩序,同时有助于缓解净息差压力。”光大银行金融市场部宏观研究员周茂华表示,相对于普通定存,这类特色存款产品既有活期存款临时支取之便,同时还可以获得定存相对高的收益。不过,这类存款不符合监管要求,存在高息揽储之嫌,不利于维护正常存款市场竞争秩序;同时,这些产品可能增加银行负债成本压力与流动性管理难度。

## 业内预计存款挂牌利率仍会面临下调

实际上,在此次停止随心存与利多多业务自动购买及续存服务之前,民生银行已于5月份正式停售了其半年及以上期限大额存单产品。而除民生银行外,今年4月以来,银行端也在不断通过叫停“手工补息”、停止发售智能通知存款及长期限大额存单等方式进行隐性降息。

在业内看来,无论是智能通知存款、大额存单还是上述特色定存等产品逐步被限制,背后逻辑都是低利率环境下银行负债端压力凸显,亟需压降负债成本,从而缓解息差下行压力。

“这次调整其实和之前那些产品下架是

一样的,长期定存类产品会拉高银行负债成本,在当前净息差承压的情况下,银行此类‘福利’产品可能会越来越少。”据博通咨询金融行业首席分析师王蓬博分析,近年来业内对灵活吸存的产品监管逐渐趋严,同时行业净息差承压,银行利润收窄,不得不调整负债端长期、高息存款产品以缓解负债成本。

从息差表现来看,今年以来银行净息差延续下降趋势。数据显示,2024年一季度商业银行净息差为1.54%,较2023年下降14.8BP;同去年一季度下降20BP,降幅有所收窄。

在国信证券银行业分析师田维韦看来,前期挂牌利率下调和禁止高息揽存缓解息差效果有限,为了稳定净息差存款挂牌利率仍有下调的必要性。据其分析,政策引导存款挂牌利率下调,尤其是长期限存款利率下降,更核心的是希望带来存款活化,但近年来存款定期化加剧,挂牌利率下调对降低存款成本影响有限,因此预计存款挂牌利率仍会面临下调。

“目前看,银行定期存款占比继续偏高,存款市场存在一定失衡。”在周茂华看来,由于定期存款占比偏高,存款市场回归常态需要一定时间,同时银行进一步让利实体经济等,未来一段时间部分银行净息差压力仍偏大,银行存款利率仍存在一定调降空间。

周茂华表示,随着经济保持良好复苏态势,存款市场逐步向常态回归,实体经济逐步恢复,金融市场整体趋势向好,都有助于银行净息差压力缓解。

史思同

序号	姓名	身份证号	联系电话
1	张国强	61011619850315001X	13521012345
2	李小明	61011619900822001X	13521012345
3	王小红	61011619880510001X	13521012345
4	赵大伟	61011619920105001X	13521012345
5	孙小丽	61011619870918001X	13521012345
6	周正宇	61011619910308001X	13521012345
7	吴金凤	61011619890725001X	13521012345
8	郑浩然	61011619930212001X	13521012345
9	陈美娟	61011619860403001X	13521012345
10	冯志强	61011619940620001X	13521012345

## 遗失声明

本人张国栋不慎将西安每客美餐饮管理有限公司第八分公司食品经营许可证副本丢失,统一社会信用代码91610116MACRF3PW4Y。现声明作废。 2024年6月11日