

存量新增房贷利率差扩大 “月供族”提前还贷升温

# 存量房贷利率调整引热议

## 财经观察

最近,存量房贷利率调整的话题再度引发市场热议。热议发生的背后是新发个人住房贷款利率持续走低,新旧房贷之间的利差扩大。一时间,市场极度关注存量房贷利率是否可能再度迎来下调以及可能的调整方式。

### “利率倒挂”作祟

今年以来,提前还贷的现象不断升温。

在很多“月供族”看来,提前还贷是因为自己觉得“太亏”而“不得不还”。

“买房的时候处于高位期,虽然是首套房,但是利率也很高,这几年攒了一些积蓄,又向家人和朋友借了一点提前还了贷款。”在2018年买房的周女士,当时贷款利率超过5%,2023年存量房贷利率下调过一次,加上LPR的调整,目前虽然贷款利率降至4.25%,但看看现今的新房的利率行情,还是决定咬咬牙提前还了房贷。“不然觉得自己好亏啊。”

周女士的做法并非个例。今年以来,社交平台上有关“提前还贷”“还贷上瘾”等话题热度不减,有很多人分享如何还贷更划算的经验。更有甚者,用经营贷、消费贷等手段违规替换房贷。

提前还贷的风潮,也能从A股上市公司半年报中窥见端倪。财报显示,截至第二季度末,六大国有银行合计个人住房贷款余额为25.49万亿元,较年初减少3254.71亿元。

“目前存量房贷的加权平均利率是4.27%,和首套房贷2.8%至3%相比,有将近1.3%到1.5%的倒挂,存量房贷客户承受了更高的贷款利率。因此存量房既有降低利率的客观条件,也有客观需求。”财经观察员谢宗博告诉本报记者,现在提前还贷的规模很大,很大一个因素就是这种利率倒挂所导致。

中信证券研报也指出,随着新

发按揭利率持续下行,存量与新增房贷利率之间的利差扩大,市场开始期待降低存量房贷利率,以稳定住房消费预期。其认为如果这一调整落地,在减轻借款人的还款压力、遏制贷款早偿趋势的同时,也会增大银行息差压力,因此需要调降存款利率加以配合。

谢宗博还表示,提前还贷潮会抑制内需,影响大家的消费欲望和信心。因此,阶段性地降低存量房贷利率,是势在必行的政策。“去年下半年的时候官方主导过一次存量利率的调降,整体下调了0.73%,效果还是明显的,但随着形势的发展,现在需要再来一次类似力度的调整,从而进一步给月供族们减压,释放消费潜力。”

### 银行会否推进?

现下的呼声很高,那么能否顺利成行呢?

在众多业内人士看来,下调存量房贷利率这一政策导向利好,却需要银行让利,所以能否具体落地仍有待观察。

有业内观点指出,截至6月底,中国银行业的净息差已降到1.54%,而维持合理盈利能力需要达到1.8%。因此,既要满足市场对房贷利率调整的需求,又要平衡银行的正常运行,是当前要解决的难题。

中指研究院研究总监陈文静表示,当前商业银行净息差压力较大,商业银行主动降低存量房贷利率的意愿不高,后续或需要更多配套政策引导银行下调存量房贷利率,比如对应下调存款利率。

招联首席研究员董希淼对再次集中调降存量房贷利率的效果抱有不同看法,他认为再次集中下调存量房贷利率意义可能并不大。他表示,采取浮动利率的房贷利率已经随LPR变化而变化,存量房贷利率集中调降是特殊时期采取的特殊政策,不应该成为一个常态化、日常性的政策措施,否则将对商业银行经营管理造成过大冲击。

在董希淼看来,当前有两种情况可以考虑下调存量房贷利率:一是针对上一轮集中下调没有涉及的存量二套房贷,建议集中下调利率;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建议集中下调。

### 下调空间犹在

假设存量房贷利率再次调降,怎么调?幅度会有多大?

目前,市场被热议的存量房贷利率下调路径主要有两方面,“重定价”与“转按揭”。其中“重定价”即存量按揭借款人与原贷款银行内部置换或重新协商房贷利率;“转按揭”,即借款人将现有按揭贷款转入其他银行,并按照最新贷款要素重新签订按揭合同。

重新协商房贷利率,集中调降存量房贷利率,去年已有先例。2023年8月末,央行、国家金融监督管理总局指导下调存量首套住房贷款利率。此后,各银行接连发布利率调整公告,明确存量个人住房贷款利率调整的条件和规则,大部分符合要求的存量首套房贷利率降至报价利率。

“考虑到要保护银行净息差,我们认为这次调降10到20BP的可能性更大。”天风证券研究所宏观经济首席分析师宋雪涛认为,当前存量房贷平均利率可能在4.21%左右,2024年二季度新发房贷利率为3.45%,两者之间的差值在76BP左右。其中,35BP是“临时利差”(今年5年期LPR已经累计降息35BP),在2025年初随着政策利率修正跟随调整。剩余41BP可以认为是“加点利差”,是后续最大的调降空间。

“平均来看,存量房贷加点幅度的下调空间可能在70BP到80BP;从涉及的贷款规模来看,2024年第二季度末存量房贷规模为37.8万亿元,在银行生息资产中占比约11%,对银行资产收益率的影响幅度在8BP到9BP;为了保持银行净息差的相对稳定,存款挂牌利率可能需要配合下调10个基点左右,长期限存款利率可能需要下调更大幅度。”兴业银行首席经济学家鲁政委撰文指出。

前海开源基金首席经济学家杨德龙也表示,当前存量房贷利率的潜在下调空间依然存在。通过下调存量房贷利率,可以释放更多资金进入消费市场,但这可能会减少银行的净息差。为了保持银行净息差的相对稳定,存款挂牌利率可能需要配合下调约10个利率基点左右,以对冲房贷利率下调的影响。

而对于“转按揭”的方式,部分业内人士认为,放开存量房贷“转按揭”可促进商业贷款利率完全市场化,也应为可选项。本报记者 杨硕

## 财经风向标

# 大热的ETF

杨硕

当前,指数化投资已成为境内公募基金行业发展趋势,ETF(交易型开放式指数基金)更是推动指数化投资发展的主要驱动力。

ETF管理的资产是一揽子股票组合,组合中的股票种类与某一特定指数包含的成份股构成一致,交易价格取决于一揽子股票的价值,即“单位基金资产净值”,相比传统的基金产品有独特的优势。时下,国内ETF的投资正大行其道。

“今年以来,境内指数化投资蓬勃发展,ETF市场总规模突破两万亿元大关,市场获资金持续净流入,上半年ETF市场持续净流入,资金规模达4617亿元、总成交额达14.7万亿元。其中,沪市ETF净流入3528亿元、总成交额11.8万亿元,日均成交额超千亿元、交投活跃度再上台阶,稳居亚洲第一位。”这是上交所最新发布的《ETF投资交易白皮书》披露的数据。该白皮书对ETF市场发展情况、交投活跃度、交易机制等方面进行了全面展示。

上交所指出,随着产品布局的不断丰富、配套机制持续优化,ETF愈发成为投资者资产配置的优质工具,中长期资金参与度显著提升,良性市场生态正逐步形成。

近年来,指数化投资理念愈发受到投资者认可,ETF产品凭借透明、低费率、交易便捷等优势,成为居民资产配置的重要工具,普惠金融属性进一步发挥,进而推动ETF市场投资者数量持续增长。

具体来看,沪市方面,截至2024年6月末,沪市ETF持有人共658万户(未穿透联接基金),较2020年底增长61%,其中沪市ETF市场机构投资者持仓达1.3万亿元、占比超70%,持仓比例较2023年末增长7个百分点、持仓规模增长31.8%。深市方面,截至2024年6月底,深市ETF持有人数量已达334万(未穿透联接基金),是2020年底的2.29倍。随着交易股票的投资者逐步参与投资ETF,深市ETF市场规模保持稳步增长趋势,2020年以来年化增长率达37%。

我国ETF市场投资者数量持续增长的背后,离不开相关产品良好的分红表现。《白皮书》显示,上半年我国ETF分红频率和金额大幅增加,1月份至6月份共分红30次,分红总金额53.84亿元,同比增长78%。与此同时,基金行业积极降低ETF费率,全市场145家基金公司累计管理费收入583亿元,同比下降13.76%(管理规模由26.4万亿元上升至29.6万亿元)。

# 主要指数周K线小幅收阳 大盘仍需回升才能定“双底”

## 一周股评

上周主要指数周K线收盘创出五年来新低,三大指数周K线均出现构筑“双底”的趋势,而“双底”能否成型,本周走势颇为关键,只有周线收出红盘,“双底”才能成立。本周大盘探底反弹,主要指数周K线收阳,“双底”态势初步成立,但由于涨幅非常小,还不能断定“双底”已经完全成立,只有大盘继续回升,周K线持续收阳,“双底”才能成立。

### “双底”形态初现端倪

上周末,上证指数勉强守住2700点大关,而且几乎以全周最低点报收,本周顺势跌破2700点,周三上证指数最低2689.7点,也是本周最低点,破位后大盘开始反弹,最终收出红盘,收盘守住2700点大

关。周四再收红盘。周五先回调后回升最终报收2736.81点。这样,周K线“四连阴”后终于收出阳线,本周上涨1.21%。

深证成指上周跌破8000点大关,本周周K线收出小阳线,收复8000点大关,周五报收8075.14点,本周上涨1.15%。

创业板指数继续维持底部盘整走势,上周周K线收出微跌的小阳线,本周再次收出十字星小阳线,周五报收1536.6点,本周微涨0.09%。

本周可谓“不破不立”,上周三大指数周收盘均创出五年来新低,本周短暂探底后开始回升,三大指数周K线均收阳线。

上周虽然创出五年新低,但主要指数呈现“双底”态势。之前我们说:“双底”能不能成立还要看后续走势,9月第三周走势较为关键,只有该周周线收红盘,“双底”才能成立。从这个角度看,本周收出红盘

非常重要。

不过,本周大盘回升幅度非常小,这根阳线不足以证明“双底”已经成立,还要看未来走势。如果周K线持续回升,或者拉出大阳线,那么,“双底”才能算大体确定。

### 将创“六连阴”纪录?

从个股看,多数股票其实是底部横盘的走势,而且横盘已经有段时间,也使得大盘很难出现大幅下跌。

从上证指数看,本周虽然盘中跌破2700点大关,但最低点2689.7点还是高于今年2月5日最低点2635.09点。同样,深证成指本周最低点7908.52点,也高于2月5日最低点7683.63点。创业板指数,无论是本周最低点1520.72点,还是8月29日最低点1512.17点,均高于2月5日最低点1482.99点。

尽管目前大盘走势较为低迷,

但仍存在向上动能。上周,周收盘创出五年来新低这个新纪录后,本周就出现反弹。另一项新纪录预计很快也会产生,就是深证成指和创业板指数季度K线可能首次出现“六连阴”。

截至本周五,深证成指今年三季度下跌8.74%,9月份只剩下6个交易日,9月份收盘也是三季度收盘,由于目前跌幅较大,剩下的6个交易日大幅上涨翻红难度较大,由此,三季度大概率会收阴线,这样,深证成指季度K线将首次出现“六连阴”。之前,深证成指出现过四次“五连阴”,从来没有出现过“六连阴”,这次很可能创出新纪录。

截至本周五,创业板指数今年三季度下跌8.72%,季度K线很可能“六连阴”,也是历史上首次。不破不立,创出新纪录后大盘能不能展开反击,就要看四季度的了。

连建明