

近期银行贷款价格战持续

“2”字打头 消费贷房贷利率一降再降

5月23日,央行等四部门联合发布《关于做好2024年降成本重点工作的通知》,聚焦降低实体经济企业成本。其中要求,继续“推动贷款利率稳中有降”。

政策暖风频吹的同时,记者注意到近期银行贷款价格战仍在持续。5月底,记者走访多家银行,发现银行部分贷款利率已内卷至3%边缘。一方面,在消费贷领域,部分银行通过“拼团”、发放优惠券营销手段,将贷款年化利率(单利)拉低至2.7%;另一方面,楼市新政后,多地官宣房贷利率“不设下限”,部分地区主流银行已将首套房贷利率调降至3.15%,部分楼盘甚至宣称商贷同享2.85%的公积金利率。

有业内人士认为,目前银行体系息差水平已在警戒线边缘徘徊。近期贷款利率又现下行迹象,或将进一步加剧息差缩紧趋势。未来,大概率会通过下调存款利率的方式保持银行净息差长期处于较为合理的水平。

“2”字头利率抢占市场

记者在走访银行时注意到,近期多家股份行、城商行消费贷、经营贷的低价战仍在持续。但与此前略有不同的是,今年“贷款拼团”等营销活动势头更盛,叠加优惠后,部分银行贷款的年化利率最低为2.7%,竞争阵地从“3”字头内卷至“2”字头。

“只要成功邀请50人,嘉年华发起人可得150万元(额度)2.7%优惠券。”记者从某股份行了解到,在3月1日至4月30日期间,该行个人信用贷款产品客户可以作为发起人邀请存量客户或新客参与活动,邀请人数达标即可享受利率优惠。

与之类似的还有北京一家农商行,通过“拼团”形式可以获得更低的消费贷利率。该行网点客户经理告诉记者,参与每周的“拼团”活动,可以收到贷款优惠券,申请到最低的年化利率2.98%。

不过上述最低利率存在门槛,并非人人可得。上述网点客户经理告诉记者,要达到最低利率需要符合一定资质门槛,实际贷款利率仍以申请为准,大部分人申请下来的实际贷款利率在3%左右,3%以下的相对较少。

通过各类营销方式打响利率战背后,是银行在贷款端“扩规模”的焦虑。“离月末不到一周,贷款指标完成的压力还比较大,最近都在冲刺。”银行一名客户经理

告诉记者,最近一周都在努力“盘客”,给此前联系过的高意向客户逐一打电话。快到年中,他所在的银行网点目前放款进度不足30%,压力巨大。

“我们每月消费贷任务量是150万元。考核的压力似乎没有终点,发令枪一响,所有员工都得拼命向前冲才行。”广东一名城商行客户经理告诉记者,刚入行2年,每个月为了完成任务,都需要四处求助,让亲友帮忙完成指标或者寻找同行互换资源。

银行的揽客焦虑也进一步传导至客户端。来自广东的投资者李凌最近正经历贷款广告电话的轰炸。“一家银行先是一个400的虚拟号打,之后又是网点电话、个人电话打,都是同一款贷款产品的优惠信息。”李凌对记者提及。在他展示的电话记录里,每周都有至少5个银行贷款推荐电话,十余条推荐短信。

有城市楼盘称房贷利率降至2.85%

经营贷、消费贷内卷价格战的同时,曾经银行的优质资产——房贷也正悄然迎来变化。5月17日,中国人民银行宣布取消全国层面房贷利率政策下限。此前,全国首套房贷利率政策下限为贷款市场报价利率(LPR)减0.2个百分点,二套房的房贷利率下限为LPR加0.2个百分点。

随后各地开始陆续调整政策。5月24日,广东除广州和深圳外,其他19个城市均取消了房贷利率下限。同日,甘肃、河北、广西等多地也纷纷官宣取消房贷利率下限。

部分城市银行已有动作,首套房贷利率降至3%边缘。5月25日,记者从广东某市多家主流银行获悉,首套房贷利率已从3.55%降至3.15%;二套房贷利率已从4.15%降至3.55%。部分地区楼盘已在宣传广告中称“首付一点五成、商贷同享公积金利率,仅2.85%”。不过,该利率并非由银行直接给出,为开发商包装的“噱头”之一。该楼盘销售告诉记者,目前银行可对符合资质的首套房客户发放房贷的最低利率为3.15%,而广告中宣称能做到2.85%的房贷利率,是因为“开发商贴息,在房价基础上减15万元”。

值得注意的是,此前房贷利率已经历多轮调降。国家金融监督管理总局副局长肖远企在国务院政策例行吹风会上透露,今年一季度,新发放个人住房贷款1.3万亿元,比去年第四季度均有较大增长。首套房贷、二套房贷平均利率分别比上年同期下降了0.43个百分点和0.75个百分点。

此次取消房贷利率下限后,业内预计房贷利率将进一步下行。“取消房贷利率下限之后,预计新发生按揭贷款利率降幅在

40bp左右。”光大证券金融业首席分析师王一峰认为,对于银行体系而言,不论是房贷抑或按揭贷款,均根据抵押房产价值以及债务人收入水平等因素来确定贷款利率,两者风险成本、资本成本均大体相当。因此在下限取消后,按揭贷款利率一定程度上会向住房抵押贷款收敛。目前住房抵押贷款利率在3%~3.5%之间,对应新发生按揭贷款利率降幅可能在40bp左右。

银行息差问题何解?

值得注意的是,近期银行息差问题再次引发业内关注。

“随着经济周期变化,我国实体经济内生动能阶段性有所走弱,信贷需求整体有所缩减。”中信证券首席经济学家明明在研报中称,在监管推动下,LPR经历了数轮下调,旨在为实体经济注入更多活水。同时在需求有限的情况下,银行间信贷竞争不断加强,银行议价能力减弱,加点部分也大幅收敛,推动了银行净息差不断走弱。

根据金融监督管理总局数据,截至2023年末,银行业净息差已下滑至1.69%。另据中信证券研报,2024年第一季度各类型上市银行净息差整体下滑超过12bp。

而消费贷利率下行、房贷新政都将在一定程度上进一步“加

压”息差。王一峰认为,全国层面房贷利率下限取消将对银行体系净息差造成一定程度的影响,按全国新发生按揭贷款利率下降30bp计算,将影响银行体系2024年净息差约0.5bp。

不过王一峰认为,考虑到政策仅影响边际定价,对净息差的影响程度或相对有限。

多家机构认为,为解决息差压力,今年或将迎来新一轮存款挂牌利率调整。

东方财富证券总量组负责人、首席分析师曲一平认为,4月底中央政治局会议明确提出,“要灵活运用利率和存款准备金率等政策工具,加大对实体经济支持力度,降低社会综合融资成本”,给予货币政策明确指引,近期降息降准预期增强。当前我国通胀水平处于低位,实体经济实际融资成本偏高,二季度降息或为合理举措。

“为维持经济高质量增长,银行资产端无法提高信贷利率,大概率会通过下调存款利率的方式保持银行净息差长期处于较为合理的水平。”明明认为,后续来看,仍需数轮下调存款利率,一方面将打开银行资产端对债市收益要求的下限,另一方面,保险、理财、货基等产品性价比优势将更加显著,“存款搬家”现象或将进一步升温,资产荒的压力之下将推动债市广谱利率下行。

据“第一财经”公众号

多方联动帮卖、国企收旧换新……

超70城支持住房“以旧换新”

根据上海链家提供的统计数据,5月3日以来,通过上海链家带客“以旧换新”指定的新房项目,产生了149套新房交易,新增10套二手挂牌房源。

记者了解到,像上海这种换房人、房企及中介机构多方联动,换房人优先锁定认购房企新房的同时,中介机构帮助换房人优先出售旧房的模式可称为“多方联动帮卖”模式,在本轮房地产“以旧换新”中较为常见。广州、深圳等一线城市均采用这一模式。

有专家分析指出,“以旧换新”不同于过去的楼盘销售模式,不仅定金更低,还可锁定房源,提高了意向购房人的积极性。从购房人的角度来说,参与活动等于有了一段“退款周期”,可以打消违约的后顾之忧。

除了“多方联动帮卖”模式,在本轮房地产“以旧换新”中,多地明确鼓励或推动国企收购购房者手中的二手房。

“国企收旧换新”模式,是由企业或平台按照评估价格收购存量二手房,换房人在一定范围内选定意向新房,并与开发商

签订买卖合同。截至目前,已有南京、郑州、苏州、无锡等近20城采用该模式。中指研究院指数研究部总经理曹晶晶认为,该模式既满足了业主改善性住房需求,又加速了新房市场库存去化,同时还可以加快政府保障性住房筹集节奏。

南京安居建设集团有限公司有限责任公司4月27日宣布启动主城六区存量住房“以旧换新”试点,首批试点房源共2000套。房源收购主体为南京安居建设集团有限公司全资子公司、南京置新资产管理有限责任公司。

记者从南京安居集团获悉,截至5月20日,“以旧换新”活动线上、电话、现场等各类咨询约3450组,微信小程序“宁换新”平台登记意向报名约4150组,初审符合条件的登记约3430组。此外,案场累计来访约2230组,缴纳新房意向认筹金的换房人515组。

值得注意的是,“以旧换新”政策与其他政策正在形成合力,进一步撬动住房需求。

以南京为例,南京颐居置业有限公司置业顾问李经理表示,

近期,降首付、降贷款利率、“517”新政等系列“组合拳”,加上“以旧换新”的推动,南京楼市升温明显。该公司代理的南京市安居集团的10多个商品住宅项目,仅“以旧换新”意向签约并支付订金的客户就超过500组。

“‘以旧换新’与其他政策形成组合拳,进一步撬动了住房需求,将有利于市场置换改善需求释放,提升二手房市场活跃度,在‘以价换量’态势下,核心城市二手房成交预计将维持一定规模。”中指研究院市场研究总监陈文静表示。

未来,更多城市有望出台“以旧换新”政策。不过,业内人士也认为,当前各地的“以旧换新”政策仍有一定的优化空间。

“未来各地可以考虑使用‘房票’方式来平衡国资平台和开发商之间的资金压力。”曹晶晶表示,“国资平台通过‘房票’支付业主旧房房款后,对于开发商收到的‘房票’既可以鼓励开发商延时兑现‘房票’,也可以考虑允许房企以‘房票’直接买地,以此缓解国资平台短期资金压力,激活当地土地市场。”



换新”的相关政策,记者实地采访也了解到,不少近期推出政策的城市陆续也有成交案例落地,对撬动住房需求发挥了积极作用。

上海自5月3日起发起商品住房“以旧换新”活动,目前参与活动的楼盘共有13个。记者日前走访奉贤区象屿江湾悦府项目时看到,售楼处显眼位置摆放着“以旧换新”具体流程的提示牌。

该楼盘营销总监王延超告诉记者,项目已与两家中介机构进行联动。消费者认购新房后,可以和中介机构签订委托出售协议,中介会将其挂牌售卖的二手房做线上优先推广,加大流量曝光。“参与‘以旧换新’活动以来,我们售楼处的来访量增加了30%。”他说。

新华社北京5月27日电《经济参考报》5月27日刊发文章《房地产“新”观察 | 超70城支持住房“以旧换新”》。文章称,近日,广州市房地产行业协会、广州市房地产中介协会正式推出全市住房“以旧换新”活动倡议书,首批共发动全市122个房地产项目和12家房地产中介机构参与,广州成为又一个启动住房“以旧换新”的一线城市。

“以旧换新”已经成为当下消化存量商品住房、激发住房消费活力的重要手段。据《经济参考报》记者不完全统计,截至目前,已有超70城推出住房“以旧