

# 房贷利率调整虽影响轻微 银行业稳定息差仍需努力

证券时报记者 张艳芬 谢志翔

2024年开年以来,金融支持地产的政策不断加码升级。

1月,地产融资协调机制出并在各地落地见效,当前已有超9000亿元通过审批;4月,中央政治局会议明确提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”;5月,央行发布“517新政”,力度空前,被称为史上最宽松的房贷政策。目前,上海、广州、深圳等多个城市已密集发布跟进政策。

总体来看,上述政策均要求银行业从供需两端支持房地产业发展。值得注意的是,从供给端观察,银行响应保交付、去库存的政策支持房企融资,在“应贷尽贷”下也逐渐形成更为理性、细致的房贷投放策略;从需求端观察,首付比例、房贷利率的下调,有利于居民房贷成本的下降,对银行应对客户提前还款也有一定抵补作用,但银行仍需直面如何平衡息差下行的问题。

## 政策组合拳力度空前

5月17日金融监管部门加大住房金融政策支持力度后,全国多省份迅速响应。值得一提的是,上海、广州和深圳的个人房贷首付比例及房贷利率下限均创下历史新高。

具体来看,央行、国家金融监管总局出台的最新版政策,调整了个人住房贷款最低首付比例,首套和二套房商业性贷款最低首付比例分别下调至15%、25%;同时,取消了全国首套房和二套房个人商业贷款利率政策下限。

随后,广东19个地市以及湖北、云南、山西、甘肃、河北、陕西、宁夏、广西、重庆等省(区、市)宣布取消当地首套房和二套房贷款利率下限。近日,上海、广州和深圳等一线城市也宣布跟进,纷纷出台重磅楼市政策。

从房贷利率调整的幅度来看,各地各异,体现了楼市新政中强调的因地制宜原则。

例如,广州本轮“松绑”在一线城市中力度最大,现行楼市政策也为一线城市中最为宽松的,首付比例执行最低标准(即首套15%、二套25%)并取消利率下限;上海首套房贷款利率下限调整为不低于LPR(贷款市场报价利率)减45个基点,最低首付比例调整为不低于20%;深圳的首套房个人住房贷款利率下限,也调整至LPR减45个基点。

金融支持房地产企业融资也已落地见效。从银行对房地产企业的投放看,2024年以来,地产信贷已实现了“超额投放”。根据国家金融监

管总局披露,截至一季度末,房地产开发贷款余额同比增长147%。此外,根据央行数据,一季度房地产开发贷款净投放达到8800亿元,远高于2023年全年净投放的1900亿元。近几年,房地产开发贷款占比一直在下降,从2019年末的7.33%下降至2023年末的5.42%,但是今年一季度出现“上翘”,达到了5.57%。

房地产信贷数据的增长,得益于房地产融资协调机制的推进。

根据国家金融监管总局披露,截至5月16日,全国297个地级及以上城市已经建立了融资协调机制,“白名单”项目贷款审批金额已达到9350亿元。

## 银行稳定息差有压力

“517新政”提出“不设按揭利率下限”,将首付比例降至历史新低,完全打开了贷款利率下限。

房贷利率与首付比例的调整,有利于加快居民释放购买力需求。同时,值得注意的是,房地产贷款利率的持续调整,也对银行净息差和经营利润带来一定的压力,后续银行如何平衡息差,成为资产负债管理的重要课题。

从个人住房贷款规模看,5年前个人住房贷款占据贷款投向的比重几近两成,此后不断下降,但当前仍然占据不低于15%的比重。尽管如此,个人住房贷款的总量还是维持增量状态,是资产端收益率较高的优质资产。可以预见,房贷降息是后续影响银行净息差的重要因素。

回溯来看,银行房贷利率自2021年10月达到最高点后,至今已下降了200多个基点。2023年末,银行业的息差已经跌破1.7%,降至1.69%。如何稳定息差,已成为银行业的共性挑战。

近年来,银行业息差持续收窄,源于资产端和负债端的收益并不是同步调整,尤其是资产端的收益下滑较快。自2019年8月LPR改革以来,银行业经历了多次LPR下调,新投放的贷款收益率和存量贷款重定价,导致资产端收益率不断下降。

为了减缓息差收窄,两年前不少银行就已主动调整负债结构和定价策略,持续性地对长周期、高成本负债进行管理,以抵补资产端收益率的下行。同时,2023年以来存款利率下降了50—60个基点,为贷款利率的下降创造了空间。不过,正如某家区域银行的高管所言,经过两三年时间,随着存款市场竞争的日益激烈,单方面地压降、控制付息成本,以期控制息差收窄的速度,这一边际效应正在逐步递减。

“当前,银行确实面临着‘既想拓展份额又难以降低利率’的两难抉



择。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,商业银行的房贷业务确实面临着压力。在资产荒背景下,众多银行争抢房贷这类优质资产,居民则主要考虑哪家银行贷款利率低,银行不得不通过降息等手段争取客户。事实上,这是把“双刃剑”,降息将进一步压低银行利润,同时在房贷不良率有所攀升的情况下,损失存在扩大的可能。

“房贷利率下行给银行带来的压力,既包括提前还贷带来的优质资产缩水,也包括资产端利率下行带来的利差收窄。”国家金融与发展实验室特聘研究员任涛建议,在这种环境下,商业银行一方面应抓住贷款利率下行的机会,积极拓宽增量贷款需求带来的投放机遇,以弥补价格下行带来的压力;另一方面则要通过优化资产负债管理和综合服务策略,把留住按揭客户而非简单留住按揭类资产作为首要和长远任务,积极挖掘按揭类客户在财富管理其它业务上的潜力。

此外,任涛还表示,在这个过程中,政策部门也要有所作为,既要避免银行业之间形成恶性竞争,放大利率下行给银行业带来的压力,也要在负债端形成更有力的引导,呵护并稳定银行业的息差空间。

“房地产业是国民经济的支柱产业,目前面临发展困难,行业自身存在较大风险也对经济金融发展带来较大风险。”中国邮政储蓄银行研究员姜飞鹏表示,银行业按照市场化法

治化原则支持房地产行业,有助于缓解房地产企业的资金压力,稳定居民对房地产的价格预期。短期来看,这虽然对银行净息差造成压力,但推动房地产行业风险有效化解有助于稳定经济增长和风险防范,长远看有助于银行持续经营和净息差稳定。

华创证券发布的研报则认为,多地下调房贷利率下限,预计息差降幅有限。该研报测算,综合考虑2月份5年期LPR下调25BP以及假设此次按揭贷款利率平均继续下降25BP,对2024年和2025年上市银行的息差影响分别为-1.2BP、-2.9BP,降幅相对较小。“此次住房金融支持政策能够有效提振房市销售,则对银行业的资产质量为正向贡献,维持高质量可持续发展。”该研报表示。

## 房地产投放策略有讲究

在下行周期对房地产进行信贷投放,无疑令银行的资产质量成为投资者关注的焦点。根据2023年年报数据,多家上市银行的对公房地产不良率在4.5%高位。因此,当前商业银行的房地产投放已更趋理性。

“根据每年初的信贷投放策略,房地产投放放在‘维持类’这一档次。”5月8日,上海农商银行首席风险官朱卫在该行举行的2023年业绩说明会上称,近两年虽然监管部门已不再聚焦房地产集中度考核,但是该行根据自身的既定计划,有序压缩了房地

产投资占比,希望将更多信贷资源投放到制造业、科创等领域。

在房地产企业贷款的具体投放方面,上海农商银行采取主动管理的策略,分层、分类地去推房地产项目,包括重点支持政府的保障型项目,支持农民集中建房、住房项目;支持一般商品房的开发贷项目;支持工业类、科研类、仓储或者服务于制造业的经营稳定项目等。对于商办项目,尤其是对于建设阶段的商办项目,上海农商银行则谨慎参与。

当然,在个人住房按揭贷款这一优质资产上面,上海农商银行表示积极投放,2024年该行的策略是与头部中介建立良好的合作关系,尽可能提升一手楼盘的覆盖率。

邮储银行零售业务总监梁世栋在该行2023年业绩说明会上表示,展望2024年,整个房地产行业还是处于一个调整期,但该行相信相关政策出台后,效果会逐步显现。在房地产行业调整的背景下,按揭业务的风险控制策略显得更为重要。当前,邮储银行按揭贷款的95%,为首套房。

建设银行的资产配置策略,则体现为调整资产结构,即通过压缩低收益资产占比、加强零售信贷布局等措施优化资产结构,以延缓息差下降趋势。2023年,该行贷款和金融投资等核心资产占比提升0.3个百分点;同时,该行加强零售信贷生态建设,巩固零售信贷的大行地位,个人住房贷款新投放量也居前。

# 中国平安昨日召开股东大会 马明哲详解回购力度与保险投资

证券时报记者 杨卓卿

5月30日下午,中国平安2023年年度股东大会在平安(深圳)金融教育培训中心举行。

证券时报记者注意到,中国平安99家A股股东和10家H股股东现场参会,并对16项议案进行表决。在此次股东大会上,中国平安管理层针对市场关注的热点问题进行了回复。临近结束,中国平安董事长马明哲对投资问题、回购力度的逐一回应,也将此次股东大会推向了高潮。

## 马明哲详解两大问题

近年,马明哲颇为低调,甚少在公开场合发言。不过,在此次股东大会上,两位长期持有中国平安股份的小股东提出的问题,获得了马明哲的详细回应。

其中一位是H股股东,持股已超15年的他提问:“中国平安可否加大股票回购力度?”对此,马明哲表示,中国平安是成长型公司,有限的资金要兼顾公司发展、股东分红、股票回购几方面,公司一

直在寻找对市值管理最佳的平衡,这是对股东的真正负责。

另一位股东也是个人投资者,他认为中国平安股价一直被低估,并就投资向管理层提出了自己的建议。对此,马明哲表示,保险投资与一般投资存在很大区别,要做好五个方面的匹配,包括负债与资产的匹配、时间的匹配、周期变化的匹配、产品的匹配、监管要求的匹配。中国平安的投资表现距离自我要求还有继续提升的空间,但长期看来都在行业排名前列。“股东的建议,我们一定认真听取,管理层都是股东打工仔,为股东创造价值是我们的追求。”马明哲说。

在此次股东大会的提问环节,还有一位股东现场直言:“希望马明哲和华为的任正非一样,长期执掌平安,做企业界的‘常青树’。”中国平安总经理谢永林对此回应,马明哲4年前卸任集团CEO后,主要负责公司的战略及创新、人才培养、文化建设工作,集团日常经营和管理交由2位首席执行官和7位职能执行官组成的团队集体负责。华为和平安都是在深圳创业、发展壮大的企业,公司的创

始人、创办人一直掌舵至今。同时,董事长也是平安很多海内外主要投资者、平安员工心中的“定海神针”。

2024年1月,平安方面曾表示,为更好地响应中央金融工作会议精神,做好金融“五篇文章”,马明哲出任中国平安集团战略发展中心主任,以强化战略筹划,推动战略升级和加强人才培养。

## 寿险改革成绩相当好

2023年,中国平安实现归属于母公司股东的营运利润1179.89亿元,同比下降19.7%;归属于母公司股东的净利润856.65亿元,同比下滑22.8%;基本每股收益收益6.66元。其中,寿险及健康险业务方面,新业务价值增长36.2%,代理人渠道新业务价值增长40.3%。

2024年第一季度,中国平安营业收入为2455.69亿元,同比减少3.2%;归属于母公司股东的营运利润387.09亿元,同比下降3.0%;归属于母公司股东的净利润367.09亿元,同比下降4.3%。其中,寿险及健康险、财产保险以及银行三大核心业务恢复增长,三

项业务合计归属于母公司股东的营运利润398.16亿元,同比增长0.3%。

在此次股东大会上,中国平安的寿险改革成效、地产业务形势等问题均受到股东关切。有股东提问,如何评价中国平安已推进3年的寿险改革?

中国平安联席首席执行官郭晓涛表示,目前公司寿险改革的业绩相当好,但改革没有完成时,平安将持续深耕打磨各渠道的高质量转型之路,深化医疗养老战略。他介绍,中国平安寿险改革的成效体现在多个方面:新业务价值持续增长;新业务价值率增长,代表新业务价值的含金量增高;享受“4+3”服务体系的客户增多;代理人团队收入持续提升等。

“寿险行业会持续面临调整与挑战,平安将持续优化‘4+3’服务体系,即代理人渠道、银保渠道、社区网格渠道、下沉渠道,以及健康管理、居家养老、高端康养产品。”郭晓涛称。

## 地产投资风险可控

调整中的地产行业,仍是股东

忧心之所在。有股东现场提问,中国平安如何看待房地产业走向?中国平安在房地产业务方面的风险敞口如何?

对此,谢永林表示,房地产行业很大,链条长,涉及人员特别多,目前行业正在经历阶段性调整,未来将走出新的模式。中国平安将在国家正确方向的引领下,支持房地产业发展。

中国平安副总经理付欣还表示,中国平安的地产投资风险可控,地产投资占比仅为4.2%,较年初略有下行。

此外,还有投资者特别惦记中国平安的股价表现,并向管理层询问了意见。

对此,付欣表示,从当前中国平安的PB(市净率)、PE(市盈率)来看,公司股价处于估值低位,不能反映公司的基本面。长期来看,中国平安兼具行业、公司、价格三方面的价值投资标准。“从行业层面看,中国平安战略聚焦‘综合金融+医疗养老’,随着居民对金融服务和医疗养老服务的需求与日俱增,中国平安所处的行业增长潜力巨大。”付欣说。

(上接A1版)据公开数据统计,绿色债权融资方面,2023年证券公司作为绿色公司债券主承销商或绿色资产证券化产品管理人共承销(或管理)174只债券(或产品),合计金额1828.53亿元;绿色股权融资方面,截至2023年末,电力设备及环保行业A股上市公司已达504家,合计首发募集资金4204.38亿元。绿色投资方面,截至2023年末,中国内地以低碳环保、ESG(环境、社会和公司治理)可持续、新能源、社会责任等为主题的泛ESG公募基金存续产品共256只,产品净值总规模已达人民币2362.81亿元。

不过,当前市场上绿色金融产品的市场化估值溢价有待进一步提升,产品发行仍然主要靠政策引导驱动,投资者投资往往也更看重财务因素,绿色金融产品的“绿色溢价”并不突出。根据商道融绿数据,以2023年上市的178只具有可比性的绿债为例,其中47只发行利率不具备成本优势,剩余131只平均发行利率优势为37.83BP(基点),综合来看,绿色金融的价格发现功能仍有待进一步加强。

绿色金融的全球共识虽日益强化,但绿色投融资产品的供需匹配程度仍然不高。伴随绿色金融的全球共识日益强化,我国依托G20(二十国集团)等多边国际合作平台广泛开展国际合作。截至目前,中美共同主持的G20可持续金融工作组起草的《G20转型金融框架》已得到G20领导人峰会批准并正式发布;中欧已合作推出《可持续金融共同分类目录》;中英正共同推动气候与环境信息披露。

目前,我国绿色投融资匹配度仍然不高。根据国家气候战略中心测算,为实现“双碳”目标,到2060年我国新增相关领域投资规模将需达到139万亿元,年均投资规模3.5万亿元,长期资金缺口每年平均在1.6万亿元以上。围绕风光发电设备、氢能及燃料电池、储能、能源传输、智能化分布式能源、能源大数据、碳减排等领域的研发和技术,需要庞大的资金支持,更需要证券机构持续并广泛地吸引境内外资金投向绿色领域。

## 三大着力点 发展证券业绿色金融

持续完善绿色金融标准体系,尽快补齐转型金融标准短板。2024年2月,全国金融标准化技术委员会证券分技术委员会发布《证券期货业绿色证券业务标准规划(2024—2025)》,确定了证券期货业绿色证券业务标准化工作的总体目标、总体要求、基本原则、规划设计、问题与挑战、重点任务、任务计划、保障措施等。根据中国证监会

在该行2023年业绩说明会上表示,展望2024年,整个房地产行业还是处于一个调整期,但该行相信相关政策出台后,效果会逐步显现。在房地产行业调整的背景下,按揭业务的风险控制策略显得更为重要。当前,邮储银行按揭贷款的95%,为首套房。

建设银行的资产配置策略,则体现为调整资产结构,即通过压缩低收益资产占比、加强零售信贷布局等措施优化资产结构,以延缓息差下降趋势。2023年,该行贷款和金融投资等核心资产占比提升0.3个百分点;同时,该行加强零售信贷生态建设,巩固零售信贷的大行地位,个人住房贷款新投放量也居前。

强化以信息披露为基础的约束机制,提升绿色金融产品的绿色溢价能力。绿色资产的估值溢价并不明显,很大程度上是因为在投融资过程中,投资者对绿色价值的货币化估值缺乏可信、可比的底层数据。建议监管在今年4月发布的《上市公司可持续发展报告指引》的基础上,一方面,鼓励更多融资主体主动开展环境信息披露,支持将ESG要素纳入信用评级方法与估值模型。另一方面,充分发挥国家产融合作平台作用,建立工业绿色发展信息共享机制,推动跨部门、多维度、高价值绿色数据对接。通过强化以信息披露为基础的约束机制,提升底层绿色数据质量,降低漂绿风险,为投资者判断、识别绿色资产价值提供更多便利,为绿色金融产品的估值溢价提升提供更多基础保障。

加大绿色金融参与者培养力度,为资本市场高质量发展提供广泛资金支持。绿色金融的参与者,包括政府、投资方、融资方等多种类型的参与主体。除了政府在政策端直接发力之外,一方面,要提升投资方的绿色低碳与ESG投资意识,操作上可参考早期对基金评价业务的管理办法,将ESG公开评价业务纳入监管范围,着重培育一批有能力的专业机构,形成本土具有市场公信力的ESG上市公司评价体系,提升对国内及国外资金的市场影响力。另一方面,要加强融资方的绿色低碳可持续发展理念,支持符合条件的企业在境内外上市融资或再融资,募集资金用于绿色低碳项目建设运营;支持符合条件的企业、金融机构发行绿色债券和绿色资产支持证券;支持清洁能源等符合条件的基础设施项目发行REITs(不动产投资信托基金)产品等。

