



金融信息采编

COMPILATION OF FINANCIAL NEWS

2023 年第 65 期总第 1100 期

合肥兴泰金融控股集团 金融研究所

咨询电话：0551—63753813

服务邮箱：xtresearch@xtkg.com

公司网站：http://www.xtkg.com/

联系地址：安徽省合肥市政务区
祁门路 1688 号兴泰金融广场 2602

2023 年 9 月 5 日 星期二

更多精彩 敬请关注
兴泰季微信公众号



宏观经济	2
国家发展改革委设立民营经济发展局.....	2
8 月财新中国制造业 PMI 为 51.....	2
8 月财新中国服务业 PMI 降至年内最低.....	2
美国 8 月失业率创 2022 年 2 月以来新高.....	3
欧元区 8 月制造业 PMI 终值为 43.5.....	3
货币市场	3
央行下调金融机构外汇存款准备金率 2 个百分点.....	3
监管动态	3
证监会发布《关于高质量建设北京证券交易所的意见》....	3
证监会指导证券交易所出台加强程序化交易监管系列举措	4
金融行业	4
二季度我国支付体系运行平稳.....	4
8 月全国期货市场成交量为 9.49 亿手.....	5
热门企业	5
首家境外数据商正式入驻深圳数交所.....	5
“印度支付宝” Paytm 推出支付音箱.....	5
地方创新	5
上海：探索深化区块链技术在电子商务、元宇宙等领域应用	5
天津：发布新一轮优化营商环境措施.....	6
深度分析	6
存量房贷利率下调如期落地，如何实施、影响几何？.....	6

宏观经济

国家发展改革委设立民营经济发展局

9月4日,国家发展改革委副主任丛亮介绍,近日,中央编办正式批复在国家发展改革委内部设立民营经济发展局,作为促进民营经济发展壮大的专门工作机构,加强相关领域政策统筹协调,推动各项重大举措早落地、见实效。民营经济发展局的主要职责是:跟踪了解和分析研判民营经济发展状况,统筹协调、组织拟订促进民营经济发展的政策措施,拟订促进民间投资发展政策。建立与民营企业的常态化沟通交流机制,协调解决民营经济发展重大问题,协调支持民营经济提升国际竞争力。

8月财新中国制造业 PMI 为 51

9月1日公布的8月财新中国制造业采购经理指数(PMI)录得51.0,较7月回升1.8个百分点,重回临界点以上。从财新中国制造业 PMI 分项指数看,8月制造业供需均恢复扩张,制造业生产指数和新订单指数反弹至荣枯线以上。在市况改善、销售回暖的拉动下,虽然部分企业因气温偏高而减少开工天数,但整体产量仍有增长。当月消费品类和投资品类制造业的产量和需求上升,中间品类产量大致持平。外需依然疲弱,8月新出口订单指数在收缩区间小幅回升,三大品类出口需求均下滑。

8月财新中国服务业 PMI 降至年内最低

9月5日公布的8月财新中国通用服务业经营活动指数(服务业 PMI)录得51.8,较7月下降2.3个百分点,为年内最低,但仍高于荣枯线。分项数据显示,8月服务业供需扩张幅度放缓。当月经营活动指数在扩张期间降至年内最低,新订单指数亦略有回落。外需明显走弱,出口业务受挫,8月服务业新出口订单指数年内首次降至临界点以下。内需不足、外需下降,导致服务业企业信心边际走低。

31地首套房贷利率下限全部出炉

截至9月2日,全国31个省/直辖市/自治区均已公布首套商业性住房贷款利率自律下限情况。从全国层面来看,全国首套商业性个人住房贷款利率下限在不同阶段分别为:2019年10月7日前为0.7倍贷款基准利率;2019年10月8日至2022年5月14日为LPR(贷款市场报价利率);2022年5月15日至今为LPR-20BP。

8月中国物流业景气指数为 50.3%

9月4日,中国物流与采购联合会发布的2023年8月份中国物流业景气指数为50.3%,较7月份回落0.6个百分点;中国仓储业指数为52%,较7月份下降0.2个百分点。具体来看,业务总量指数回落,业务保持稳定。8月份,业务总量指数为50.3%,

环比回落 0.6 个百分点, 尽管保持在 50% 以上但仍有较大增长空间。新订单指数回落, 需求有待提振。8 月份新订单指数回落至 50% 以下, 且连续 7 个月弱于业务总量指数, 反映出新增需求不稳有待提振。

美国 8 月失业率创 2022 年 2 月以来新高

美国 8 月季调后非农就业人口增加 18.7 万人, 预期 17 万人, 前值自 18.7 万人下修至 15.7 万人; 失业率意外上升 0.3 个百分点至 3.8%, 创 2022 年 2 月以来新高, 预期及前值均为 3.5%; 员工平均时薪同比涨幅为 4.3%, 预期及前值均为 4.4%, 环比上涨 0.2%, 预期 0.3%, 前值 0.4%; 劳动参与率上升 0.2 个百分点至 62.8%, 创 2020 年 2 月疫情以来新高。

美国 8 月 Markit 制造业 PMI 终值为 47.9

美国 8 月 Markit 制造业 PMI 终值为 47.9, 预期及初值均为 47, 7 月终值为 49。8 月 ISM 制造业 PMI 为 47.6, 创六个月新高, 虽然仍位于萎缩区间, 且为连续 10 个月萎缩, 但数据表明制造业在疲软的水平趋于稳定, 萎靡状况不再恶化。

欧元区 8 月制造业 PMI 终值为 43.5

欧元区 8 月制造业 PMI 终值为 43.5, 预期 43.7, 初值 43.7。英国 8 月制造业 PMI 终值为 43, 预期及初值均为 42.5。法国 8 月制造业 PMI 终值为 46, 预期及初值均为 46.4。德国 8 月制造业 PMI 终值为 39.1, 与预期及初值一致。

货币市场

央行下调金融机构外汇存款准备金率 2 个百分点

9 月 1 日, 人民银行发布公告表示, 提升金融机构外汇资金运用能力, 中国人民银行决定, 自 2023 年 9 月 15 日起, 下调金融机构外汇存款准备金率 2 个百分点, 即外汇存款准备金率由现行的 6% 下调至 4%。

监管动态

证监会发布《关于高质量建设北京证券交易所的意见》

9 月 1 日, 证监会制定并发布《关于高质量建设北京证券交易所的意见》, 进一步推进北京证券交易所稳定发展和改革创新, 加快打造服务创新型中小企业“主阵地”系统合力。《意见》共有 19 条内容, 有四方面工作举措: 一是加快高质量上市公司供给。有效改善新增上市公司结构, 全面提升上市公司质量, 优化发行上市制度安排。



二是稳步推进市场改革创新。持续丰富产品体系，改进和完善交易机制，调整优化发行承销制度，加强多层次市场互联互通，扩大投资者队伍。三是全面优化市场发展基础和环境。更好发挥中介机构作用，持续提升监管效能，完善市场风险监测预警和评估处置机制，推进制度型对外开放，发挥好改革试验田作用。四是强化组织保障。加强组织领导，强化全链条监督制衡，做好新闻舆论引导。

证监会发布北交所股票做市交易业务特别规定

9月1日，中国证监会发布消息称，为落实《关于高质量建设北京证券交易所的意见》，进一步发挥做市交易机制作用，证监会制定并发布了《证券公司北京证券交易所股票做市交易业务特别规定》，《做市规定》共七条，重点规定了北京证券交易所股票做市准入条件，同时对规则衔接、监督管理作了原则规定。其中，在做市准入条件方面规定，对专门申请北交所做市商资格的证券公司，在科创板做市商条件的基础上适当调整有关资本实力和分类评价要求，净资本由100亿元调整至50亿元，连续3年分类评级为A类A级（含）以上调整至近3年分类评级有1年为A类A级（含）以上且近1年分类评级为B类BB级（含）以上。同时，新增更加符合北交所特点的两项指标，即在北交所保荐上市公司家数排名前20或最近1年新三板做市成交金额排名前50，其他条件保持不变。

证监会指导证券交易所出台加强程序化交易监管系列举措

9月1日，为落实《证券法》有关规定，推动程序化交易规范发展，证监会指导上海、深圳、北京证券交易所制定发布了《关于股票程序化交易报告有关事项的通知》《关于加强程序化交易管理有关事项的通知》，这是证监会顺应市场呼声，深化关键领域制度创新的一项举措，标志着我国股票市场正式建立起程序化交易报告制度和相应的监管安排。《报告通知》主要明确了股票市场程序化交易报告的具体安排，包括报告的主体、方式和内容等，并对高频交易作出额外报告要求。《管理通知》主要是加强程序化交易管理工作，与《报告通知》相互衔接、互为配套，共同组成程序化交易监管的基础性制度安排。一是明确证券公司程序化交易管理职责；二是规定证券交易所对包括可能影响证券交易价格、证券交易量或者交易所系统安全的异常交易行为等重点事项加强监测监控；三是明确证券交易所可对高频交易提出差异化管理要求，包括调整异常交易认定标准、增加报告内容等。

金融行业

二季度我国支付体系运行平稳

9月1日，据人民银行官网消息，我国二季度支付体系运行平稳，银行账户数量、非现金支付业务量、支付系统业务量等总体保持增长。数据显示，二季度，全国银行共办理非现金支付业务1302.27亿笔，金额1308.83万亿元，同比分别增长17.9%和12.28%。全国共发生银行卡交易1273.97亿笔，增长18.07%，金额271.76万亿元，增长11.35%。其中，银行卡总量保持平稳。截至二季度末，全国共开立银行卡96.21亿

张, 环比增长 0.5%。其中, 借记卡 88.34 亿张, 环比增长 0.59%; 信用卡和借贷合一卡 7.86 亿张, 环比下降 0.59%。人均持有银行卡 6.81 张, 其中, 人均持有信用卡和借贷合一卡 0.56 张。

8 月全国期货交易市场成交量为 9.49 亿手

中期协公布数据显示, 以单边计算, 8 月全国期货交易市场成交量为 9.49 亿手, 同比增长 47.76%, 环比增长 15.38%; 成交额为 60.67 万亿元, 同比增长 23.49%, 环比增长 18.92%。1-8 月全国期货市场累计成交量为 57.22 亿手, 累计成交额为 373.81 万亿元, 同比分别增长 30.82%和 4.55%。

热门企业

首家境外数据商正式入驻深圳数交所

近日, 香港中易科技有限公司作为首家境外数据商企业入驻深圳数据交易所, 产品“鑫数智”已通过深数所产品上架审核并正式上市, 达成首个境外企业进场交易项目合作。此次合作, 是深数所在境外数据商跨境数据服务上的首次探索, 将为境外数据商的合作及跨境数据服务提供有利基础和借鉴。

“印度支付宝” Paytm 推出支付音箱

9 月 5 日, 印度数字支付巨头 Paytm 推出了一款 Soundbox 设备, 允许商家同时接受移动支付和刷卡支付, 所支持的网络包括维萨、万事达、美国运通和印度本土支付系统 RuPay。这款新设备名为“Card Soundbox”, 售价 999 卢比 (约合 12.08 美元)。除了接受支付, 它还能提供即时音频支付提醒, 以防止欺诈。在此之前, Paytm 竞争对手 Pine Labs 也发布一款类似的设备, 成本几乎是普通的“销售点”(PoS) 终端的 1/3。

地方创新

上海: 探索深化区块链技术在电子商务、元宇宙等领域应用

9 月 4 日, 上海市召开市政府常务会议。会议原则同意《上海区块链关键技术攻关专项行动方案(2023-2025 年)》并指出, 上海作为国内区块链技术创新高地之一, 要把握发展趋势, 发挥上海优势, 加快推动区块链技术和产业创新发展迈上新台阶。要夯实创新策源基础, 加快布局建设一批高水平、引领性新型研发机构, 聚力开展前沿理论研究。要构筑产业新优势, 加快推进市级区块链基础服务平台建设, 探索深化区块链技术在航运物流、电子商务、元宇宙等领域的应用, 打造一批典型场景和标杆工程, 培育更多具有核心竞争力的高增长企业。要全力推动内容监管、行业监管、金融监管协同, 构建科学高效的监管体系。

天津：发布新一轮优化营商环境措施

9月4日，天津发布新一轮优化营商环境措施。其中，在强化融资信贷服务方面提出，完善小微企业融资担保业务降费奖补办法，降低融资担保费率。加大金融产品服务的适配性和金融资源配置的精准性，发挥融资服务专员“融资+融智”作用。拓展“信易贷”、“津心融”平台服务场景，优化区域信用环境。加快推进金融服务重点产业链发展3.0版。深化天津市区域性股权市场制度和业务创新试点，支持天津滨海柜台交易市场股份公司（OTC）与全国股转公司共建新三板挂牌快捷通道。鼓励在津银行机构在风险可控基础上提供简易开户免费服务。

深度分析

存量房贷利率下调如期落地，如何实施、影响几何？

文/温彬（民生银行首席经济学家）

来源：新浪财经

8月31日，央行、国家金融监督管理总局联合发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》和《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》，提出存量首套房贷利率调整方案，并针对首付比例、二套房贷利率下限进一步优化，促进借款人和银行有序调整优化资产负债结构，支持各地因城施策用好政策工具箱，更好满足刚性和改善性住房需求。

一、存量房贷利率下调早在预期之中

存量房贷利率下调已在政策工具箱之中，并早有指引。7月14日，在国新办举行的新闻发布会上，央行提及“按照市场化、法治化原则，支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。”随后，8月1日，在央行和外汇局召开的2023年下半年工作会议上，进一步明确提出“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”。从“支持和鼓励”到“指导”，政策给予了方向上的明确定调。

8月18日，在央行、金融监管总局、证监会联合召开的金融支持实体经济和防范化解金融风险电视会议上，进一步提出“规范贷款利率定价秩序，统筹考虑增量、存量及其他金融产品价格关系”，存量房贷利率下调更进一步。8月20日，在当月MLF利率大幅下调15个基点的基础上，5年期以上LPR报价却“按兵不动”，超出市场预期，也在为存量按揭贷款利率下调等政策落地预留空间。

近日，多家商业银行在业绩发布会上集中表态“已经制定好存量房贷利率下调预案”，政策加快落地已“箭在弦上”。

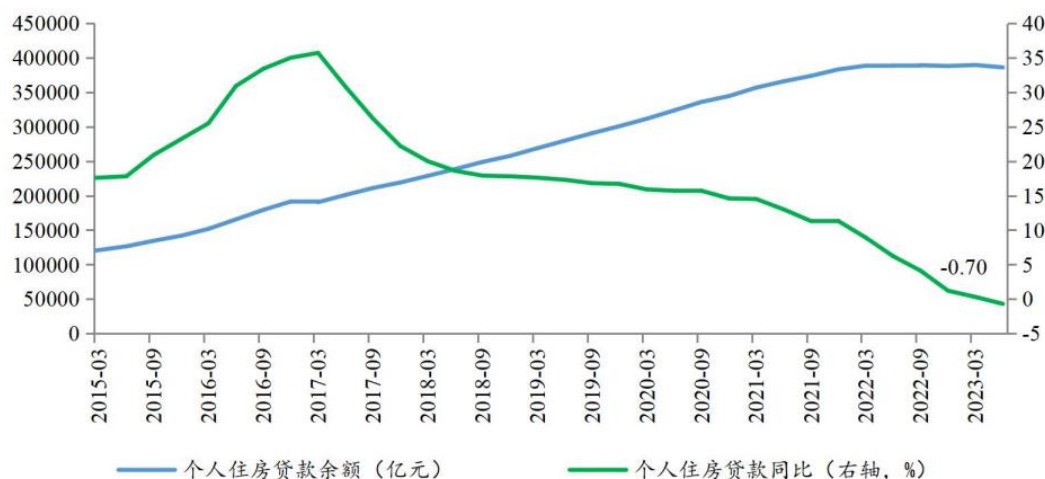
8月31日，央行、国家金融监督管理总局联合发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》和《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》，下调存量首套住房商业性个人住房贷款利率，并统一首套房和二套房最低首付比例下限。存量房贷利率下调的“靴子”最终落地，对于扩消费和投资、稳信贷、防风险、促公平，具有重要意义，也成为维护房地产市场平稳运行的重要一环。

二、存量房贷利率下调的动因

（一）缓解银行按揭贷款早偿压力，稳定涉房类信贷规模

去年以来，5 年期以上 LPR 多次调降，个人住房贷款加权平均利率更是大幅下调 100 多个基点，但居民中长贷整体低迷，个人住房贷款余额实现总体减少。数据显示，2023 年上半年个人住房贷款累计发放 3.5 万亿元，较去年同期多发放超过 5100 亿元，对住房销售支持力度明显加大；但 6 月末个人住房贷款余额 38.6 万亿元，同比下降 0.7%，为有统计以来首次负增。

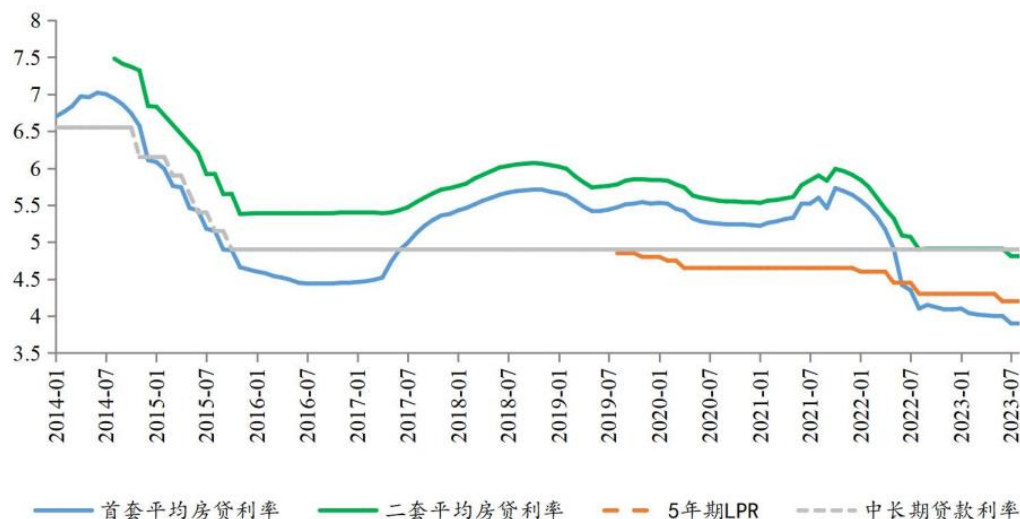
图 1：个人住房贷款余额同比增速首次转负



资料来源：Wind

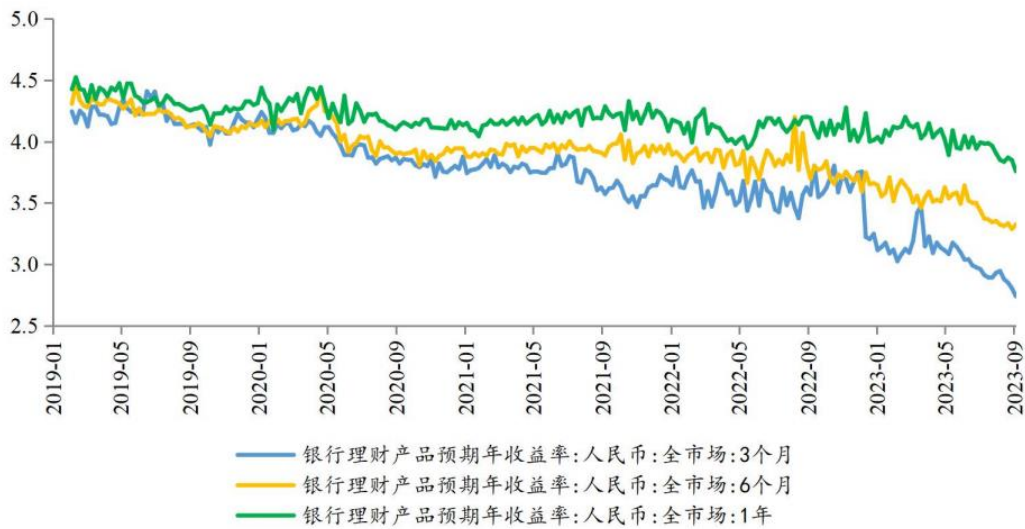
一个重要的原因就在于贷款加点不变下，存量房贷利率居高，与新发放贷款利率之间的利差不断扩大，引发按揭早偿行为；同时，因理财收益率、房贷利率等价格关系发生变化，也使得居民使用存款或者减少其他投资来提前偿还存量贷款的现象大幅增加，按揭早偿率整体居高不下。

图 2：存量房贷利率结构失衡，部分远高于 5 年期 LPR (%)



资料来源：Wind

图 3：银行理财产品预期收益率持续下滑 (%)

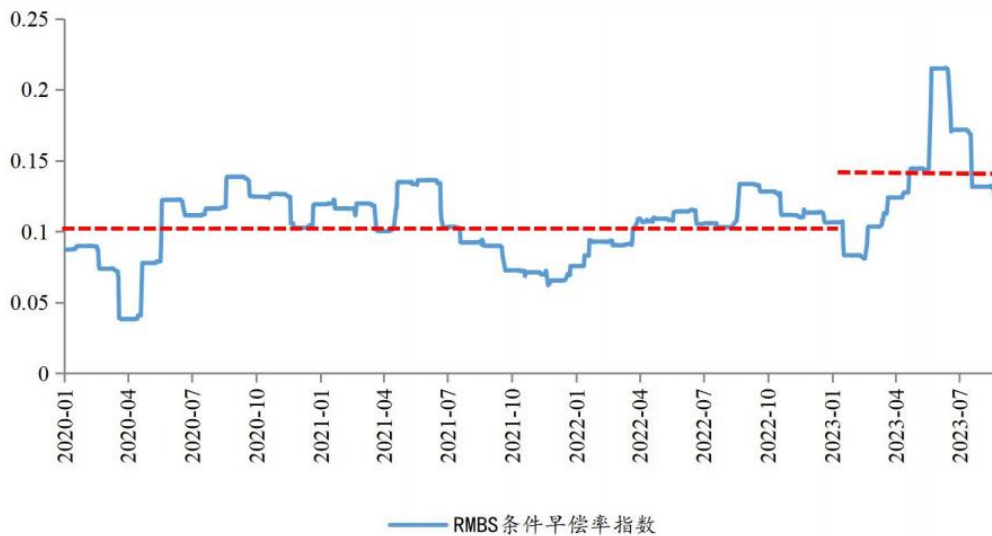


资料来源：Wind

中国货币网 RMBS 条件早偿率指数显示，今年上半年平均按揭早偿率为 14%，6 月一度达到 21% 的高位，而去年下半年平均为 11.6%，中枢较往年明显抬升。按揭贷款早偿率处于高位，导致居民中长贷持续走弱，信贷增长的稳定性和可持续不强。

下调存量按揭贷款利率，将有助于缩窄存量房贷与新增房贷利差，减少居民扎堆提前还款行为，为银行留住优质的房贷客户，稳定涉房类信贷规模。

图 4：RMBS 条件早偿率指数中枢明显抬升 (%)



资料来源：中国货币网

（二）压缩经营贷、消费贷置换存量房贷空间，降低风险

今年以来，在政策利率调降和刺激信贷需求下，消费贷、经营贷定价明显走低，与房贷利差扩大。融 360 统计数据显示，2023 年 7 月，全国性银行的消费贷平均利率水平为 3.57%，同比大幅下降 70 多个基点。多家国有行和股份行，以及在个人消费贷领域较为活跃的城商行，消费贷最低利率都可以做到 1 年期 LPR（7 月为 3.55%）以下。经营贷方面，3% 左右的利率为主流，个别银行有抵押的经营贷利率甚至降至 2.9% 的低位。

部分居民为缓解利息偿付压力，通过借入消费贷、经营贷置换按揭贷款，也使得

非房零售类贷款和按揭贷款的“跷跷板”效应持续存在。2023 年上半年，银行业个人经营性贷款新增 2.3 万亿元，同比多增 7593 亿元，上半年新增个人经营贷占住户贷款增量的 82%；个人短期消费贷款新增 3009 亿元，同比增加 4019 亿元。而按揭贷款增长则较为乏力，上半年减少 2000 亿元，同比少增 7400 亿元。

贷款替换效应，在影响居民信贷稳定的同时，也扰乱了正常的市场秩序，增加了资金空转套利风险。为此，此次通知里也明确提出金融机构应严格落实相关监管要求，对借款人申请经营性贷款和个人消费贷款等贷款的用途进行穿透式、实质性审核，并明确提示风险。对存在协助借款人利用经营性贷款和个人消费贷款等违规置换存量商业性个人住房贷款行为的中介机构一律不得进行合作，并严肃处理。

图 5：住户贷款中的经营贷和短期消费贷余额快速增长（万亿元）



资料来源：wind

存量按揭贷款利率下调，将使得各类居民端贷款之间的利差缩减，有效压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量房贷空间，减少风险隐患，稳定市场秩序，并提升资金使用效率。

（三）减少居民利息支出，进一步释放居民消费和投资动能

一方面，因房贷快速增长，中国家庭的债务压力近年来不断增加。根据央行发布的《2022 年金融统计数据报告》，2022 年，中国家庭债务收入比达到 124.4%，比 2013 年差不多翻了一倍。其中，居民中长期消费贷款（主要是房贷）规模累计增长 595%，对整体居民债务规模的增长贡献达 76.5%。2022 年，我国居民每年还本付息的金额从 5 万亿元攀升至 14 万亿元，占其可支配收入的比例从 24.5% 上升到 28.2%。

另一方面，近年来疫情反复对居民收入形成冲击，居民就业、收入预期不稳，资产负债表扩表压力加大，按揭贷款风险有所上行。2022 年，城镇居民人均可支配收入累计同比增速降至 3.9% 左右，较 2021 年下降 4.3 个百分点，低于疫情前 8% 左右的增速水平。2023 年以来，伴随疫情冲击消退，6 月城镇居民人均可支配收入累计同比增速升至 5.4%，但仍处在低位。与此同时，央行二季度城镇储户问卷调查报告显示，2023 年二季度就业感知指数、收入信心指数分别为 37.6%、48.5%，较一季度分别下降 2.3 和 1.4 个百分点，就业和收入预期不稳，在制约居民端扩表的同时，也加大了按揭贷款风险。

为此，降低存量按揭贷款利率，将有助于减轻购房者的利息负担，增加居民可支配收入，释放消费和投资的增长空间，稳固经济运行；也有助于稳定和扩大住房消费需求，进而促进房地产市场平稳健康发展。

三、存量房贷利率下调的实施路径

（一）哪些贷款纳入政策调整范围？

根据通知要求,此次得以下调的存量房贷利率适用于“存量首套住房”,具体范围是指“2023 年 8 月 31 日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款,或借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款”。因近期房地产政策不断调整优化,首套住房的认定范围有所扩大。具体来看,政策适用范围如下:

一是原贷款发放时满足所在城市首套住房标准的房贷;

二是原贷款发放时被认定为二套(或以上),但当前实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量房贷。截止 9 月 1 日,广州、深圳、上海、北京等一线城市均已官宣执行“认房不认贷”政策措施,首套房认定范围扩大。

以最新的“认房不认贷”标准为例,这一类贷款主要包括两种情形:(1)房屋购买时家庭没有其他住房,但因所在城市采取“认房又认贷”政策而被认定为二套的按揭贷款;(2)房屋购买时不是家庭唯一住房,但后期通过交易等方式出售了其他住房,本住房成为家庭唯一住房的存量按揭贷款。目前,因地方政府基本执行“认房不认贷”政策,本次也能按首套房申请。

三是固定利率存量房贷也在本次政策调整范围内。2020 年 3 月 1 日,房贷利率“换锚”启动。从统计情况来看,99%的用户都选择了挂钩 LPR 的浮动利率,但也有 1%的用户选择了固定利率形式。这次降低存量首套住房贷款利率政策也将惠及这 1%的用户群体,可与银行协商调整利率水平,但调整后的利率水平也需满足原贷款发放时所在城市首套房贷款利率政策下限。

(二) 利率可以降到什么水平?

通知指出“新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定,但在贷款市场报价利率(LPR)上的加点幅度,不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。”

根据此要求,符合首套房贷标准的贷款者利率下限,应以原贷款发放时所在城市的利率政策下限为准,各地和不同时期的利率下限标准均会不同。

为此,通知发布之后,北京、上海、深圳等多地也分别公布了首套商业性个人住房贷款利率自律下限,以此参照执行。

以上海地区为例,本次新政落地后,如果上海市某贷款者在 2020 年 1 月买房,本次与银行协商的利率下限为 LPR-15bp;如果是 2021 年 9 月买房,与银行协商的利率下限则为 LPR+35bp。

表 1: 上海首套商业性个人住房贷款利率自律下限

时间段	上海执行的利率下限水平
2016.3.26-2019.10.7	基准利率 9 折
2019.10.8-2019.11.20	LPR-20bp
2019.11.21-2020.2.20	LPR-15bp
2020.2.21-2020.4.20	LPR-10bp
2020.4.21-2021.7.23	LPR
2021.7.24-至今	LPR+35bp

资料来源:央行

同时,本次政策利率下限中的 LPR 标准是以新签订贷款时间为准,即调整后的贷款利率下限=新签订贷款时的 LPR 报价+原贷款发放时当地的加点下限。

例如,北京市某贷款者在 2020 年 2 月置换房产,受限于北京市的“认房认贷”政

策，房贷利率为 $LPR+115bp(4.75\%+115bp=5.9\%)$ ，当时的二套房贷利率下限为 $LPR+105bp(4.75\%+105bp=5.8\%)$ 。近几年，LPR 利率不断调降，目前贷款利率为 $(4.2\%+115bp=5.35\%)$ 。伴随 9 月 1 日北京“认房不认贷”政策落地，可按照首套房执行。因 2019 年 10 月至今，北京利率下限一直为 $LPR+55bp$ 。如果贷款者于 2023 年 9 月提出申请并与银行协商一致，那么根据政策规定， $LPR(4.2\%)+55bp=4.75\%$ 即为可以调降的最低利率下限。

2019 年 10 月 (LPR 改革) 之前的首套房贷，利率理论上也可以到当时所在城市的政策利率下限。具体执行时银行会根据各省级市场利率定价自律机制确定的首套房贷利率政策下限，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的利率水平。考虑到政策延续性，预计大概率是与 LPR 改革后的标准统一，即绝大部分城市为不低于 LPR。

(三) 本次跨行转贷是否可行？

《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》提供了两种方式：

第一种方式：自 2023 年 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。

第二种方式：自 2023 年 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平。

为避免无序竞争，本次未放开跨行“转按揭”，由原机构采取两种方式自行下调。从调整结果上看，由于央行已经明确存量房贷利率调整的具体要求，即需要符合贷款发放时当地房贷利率下限政策，预计这两种方式调整后的利率水平不会有明显区别。

(四) 具体如何申请？

自 2023 年 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向金融机构提出申请，由金融机构与借款人协商变更存量房贷利率，或新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。银行也会采取批量处理等方式，尽量减少借款人操作成本。

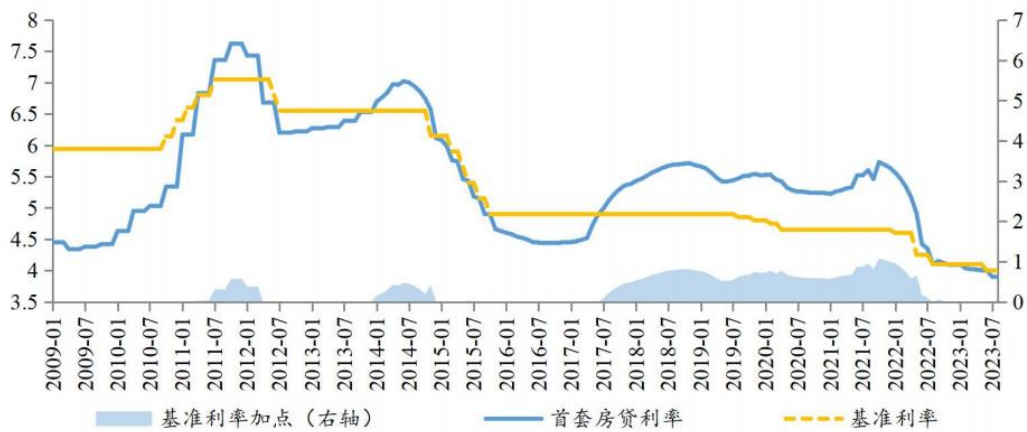
截止 9 月 2 日中午，6 家国有大行和 12 家全国性股份制商业银行均已发布《关于调整存量首套住房贷款利率的公告》，将按照市场化、法制化原则，提供高效便捷的线上线下服务，按照通知规定，做好降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率的工作。后续具体操作指引及相关事宜，会通过官网、网点、微信公众号等渠道公布。

9 月 25 日前，银行也将进行修订合同文本、改造调整系统、识别符合标准的客户等准备工作，并尽快向借款人公布办理流程 and 需要准备的申请材料。

四、存量房贷利率下调的影响

估算存量首套房贷加权平均利率约 4.7%，较现行 5 年期 LPR 偏高约 50bp。基于存量平均房贷利率与 5 年期 LPR 差额，估算历史首套房平均利率加点约 0.62、二套房平均利率加点约 0.71。假定首套房贷占房贷余额比例为 80%，按现行 5 年期 LPR(4.2%)、首套房及二套房利率历史平均利率加点，以及本次利率下限调整幅度 (首套房 $LPR-20bp$ ，二套房 $LPR+20bp$)，估算存量首套房贷加权平均利率约为 4.7%，较现行 5 年期 LPR 偏高约 50bp。

图 6：估算首套房贷利率较基准利率加点 (%)



资料来源：Wind

（一）银行端影响几何？

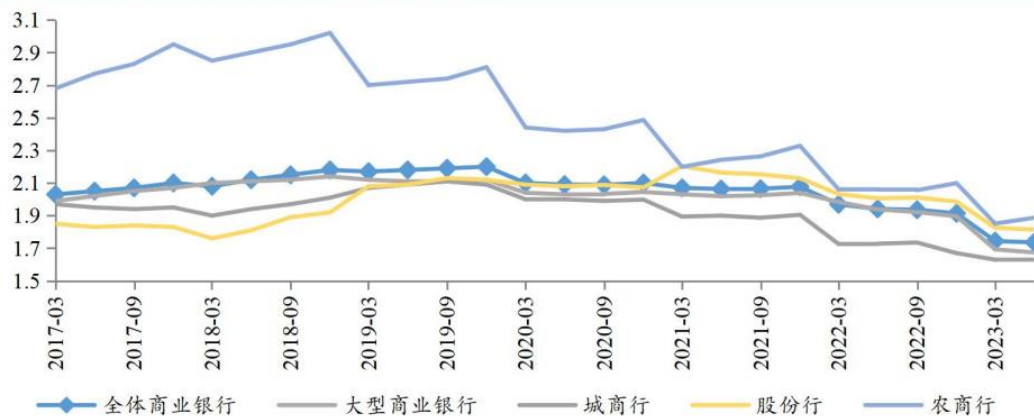
从银行端来看，下调存量首套房贷利率将使商业银行净息差进一步承压，但存款挂牌利率再次下调也可对冲部分冲击。

2023 年上半年，商业银行累计实现净利润 1.3 万亿元，同比增长 2.6%，增速较去年同期下降 4.5 个百分点，主要受净息差下滑影响；2023 年二季度末，商业银行净息差降至 1.74%，较去年同期收窄 20bp。

后续来看，一方面，从价的角度，资产端，在净息差位于历史低位的背景下，降低存量首套房贷利率将使得商业银行净息差进一步承压，叠加今年 6 月和 8 月 LPR 报价连续调降（1 年期、5 年期以上 LPR 分别累计下调 20bp、10bp），资产端收益率继续面临下行压力。从细分银行类别来看，因国有行房贷资产占比高，其受存量房贷利率下调的影响相对更大，股份行、城商行和农商行影响相对偏小。截至 2022 年末，国有行平均房贷占比约为 16.6%，远高于同期股份行（10.1%）、城商行（7%）和农商行（6%）水平，国有行房贷利率调降的影响敞口相对较大。同时，负债端，9 月 1 日，17 家国有和股份制商业银行再度下调存款挂牌利率，1-5 年期存款利率调降幅度在 10-25 个基点，也将部分对冲存量房贷利率下调带来的冲击。

另一方面，从量的角度，调降存量首套房贷利率预计将有效缓解按揭提前还贷潮，降低居民端的资产和负债收益缺口，以“价降”换“量稳”。

图 7：商业银行净息差下行至历史低位 (%)



资料来源：Wind

表 2：9 月 1 日，部分银行存款利率下调幅度及调后利率 (bp, %)

下调幅度	1 年期		2 年期		3 年期		5 年期	
	利率降幅	调后利率	利率降幅	调后利率	利率降幅	调后利率	利率降幅	调后利率
中国银行	10bp	1.55%	20bp	1.85%	25bp	2.2%	25bp	2.25%
农业银行	10bp	1.55%	20bp	1.85%	25bp	2.2%	25bp	2.25%
工商银行	10bp	1.55%	20bp	1.85%	25bp	2.2%	25bp	2.25%
建设银行	10bp	1.55%	20bp	1.85%	25bp	2.2%	25bp	2.25%
交通银行	10bp	1.55%	20bp	1.85%	25bp	2.2%	25bp	2.25%
邮储银行	10bp	1.58%	20bp	1.85%	25bp	2.2%	25bp	2.25%
兴业银行	10bp	1.75%	20bp	2%	25bp	2.25%	25bp	2.3%
光大银行	10bp	1.75%	20bp	2%	25bp	2.25%	25bp	2.3%
平安银行	10bp	1.75%	20bp	2.1%	25bp	2.25%	25bp	2.3%
招商银行	10bp	1.55%	20bp	1.85%	25bp	2.2%	25bp	2.25%

资料来源：银行网站

(二) 居民端影响几何？

从居民端来看，下调存量首套房贷利率显著降低居民还贷压力，有望促进消费边际走强。

区分不同情景内利率下调幅度及首套房贷比例，假定下调幅度区间为 50bp-90bp，设定首套房贷占比 70%、80%和 90%，符合利率下降条件贷款占比 50%，估算各情景下居民首套房贷年均利息下降幅度和调后利率。整体来看，调后利率位于 3.77%-4.27% 区间，年均降低利息偿还规模位于 675.5-1563.3 亿元区间。整体来看，下调存量首套房贷利率显著降低居民还贷压力。

此外，假设降低还贷规模用于消费比例为 80%，则下调存量首套房贷利率对社零增长贡献约 0.13%-0.29%，有望促进消费边际走强。

表 3：下调存量首套房贷利率将显著降低居民还贷压力 (亿元, %)

下调幅度	符合条件占比 35%		符合条件占比 40%		符合条件占比 45%	
	利息降幅	调后利率	利息降幅	调后利率	利息降幅	调后利率
下调 50bp	675.5	4.27%	772	4.22%	868.5	4.17%
下调 60bp	810.6	4.17%	926.4	4.12%	1042.2	4.07%
下调 70bp	945.7	4.07%	1080.8	4.02%	1215.9	3.97%
下调 80bp	1080.8	3.97%	1235.2	3.92%	1389.6	3.87%
下调 90bp	1215.9	3.87%	1389.6	3.82%	1563.3	3.77%

资料来源：央行

(三) 一二线城市影响有何差异？

从城市层级来看，本次存量房贷利率调降幅度因城而异、因时而异，一线城市降幅空间相对有限、二线城市降幅空间较大。

《通知》要求，“调整后的利率，不能低于原贷款发放时所在城市的首套住房贷款利率政策下限”，因此，本次利率调降幅度因城而异、因时而异。对比部分一、二线城市

市利率城市可调降幅度,近4年,北京、深圳历史利率下限相对较高,分别为LPR+55bp、LPR+30bp;广州历史利率下限维持在LPR水平;上海利率下限波动较大,位于[LPR-20bp, LPR+35bp]区间,调降幅度受申请房贷时间影响较大。二线城市于2022年后申请房贷的利率下限多数降至[LPR-50bp, LPR-20bp]区间,相对较低。整体来看,以利率下限为基准,一线城市降幅空间相对有限、二线城市降幅空间较大。

表4: 部分一二线城市2019年以来执行的利率下限水平

城市	时间段	当地执行的利率下限水平
北京	2019.10-至今	LPR+55bp
上海	2019.10.8-2019.11.20	LPR-20bp
	2019.11.21-2020.2.20	LPR-15bp
	2020.2.21-2020.4.20	LPR-10bp
	2020.4.21-2021.7.23	LPR
	2021.7.24-至今	LPR+35bp
广州	2019.10.8-至今	LPR
深圳	2019.10-至今	LPR+30bp
福州	2019.10-2022.5	LPR
	2022.5-2023.1	LPR-20bp
	2023.01-至今	LPR-50bp
天津	2019.10-2022.5	LPR
	2022.5-2022.10	LPR-20bp
	2022.10-至今	LPR-40bp
南昌	2019.10-2022.05	LPR
	2022.05-至今	LPR-20bp
长沙	2019.10-2022.5	LPR
	2022.5-至今	LPR-20bp
厦门	2019.10.8-2022.5.17	LPR+30bp
	2022.5.18-2022.8.23	LPR+10bp
	2022.8.24-2023.1.30	LPR-20bp
	2023.1.31-至今	LPR-50bp
郑州	2019.10-2022.5	LPR+5bp
	2022.5-2023.1	LPR-20bp
	2023.1-至今	LPR-50bp

资料来源: 央行

免责声明

《金融信息采编》是合肥兴泰金融控股集团金融研究所推出的新闻综合类型的非盈利报告。内容以全球财经信息、国内财经要闻、行业热点聚焦和地方金融动态为主，并结合对信息的简要评述，发出“兴泰控股”的见解和声音，以打造有“地方金融”的新闻刊物为主要特色，旨在服务于地方金融发展的需要，为集团公司、各子公司和相关专业人士提供参考。

《金融信息采编》基于公开渠道和专业数据库资料搜集整理而成，但金融研究所对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。金融信息采编中的内容和意见仅供参考，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。兴泰控股集团金融研究所不对使用《金融信息采编》及其内容所引发的任何直接或间接损失负任何责任。

《金融信息采编》所列观点解释权归金融研究所所有。未经金融研究所事先书面许可，任何机构和个人均不得以任何形式翻版、复制、引用或转载。