

## #财经新势力新春季#

作者莫开伟系中国知名财经作家

据媒体披露，目前已有不少城市房贷利率下降，调整后首套住房贷款利率（商贷）由4.1%降至了3.8%。总之，自央行、银保监会1月5日宣布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制以来，全国至少有12个城市调整了首套房贷利率。而且，随着首套住房贷款利率政策动态调整机制建立，春节后房贷利率下调的城市陆续增加，地产需求端的支持政策正加速落地，还将进入更加高频状态：从短期看，预计更多符合条件的二线及三四线城市利率下限会降至4%以下，核心一二线城市亦有望下调利率加点幅度，后者首套房首付比例也具备一定下降预期。此外，市场对5年期以上LPR下调的预期更高。

不少读者朋友对当前商业银行首套房贷利率进入高频调整期感到难以理解，实际上商业银行大幅降低首套房贷利率与两个因素存在很大关系：一是首套房贷利率政策动态调整机制建立，取消了商业银行首套房贷利率的下限，给了商业银行在首套房贷利率上更大的灵活机动权，同时也让地方政府与商业银行在房地产调控上能够更加紧密融合与协调，使二者在建立房地产调控长效机制上更加得心应手。同时也利于实施“因城施策”有所区别的灵活调控政策，因为首套房贷利率动态调整机制，使调控政策更具实际针对性和可操作性，对于不同城市的不同购房需求以及房价涨跌等更加适应，能促使我国房地产调控机制更加到位和更加精准有力，对于不同城市的房地产调控将发挥更大的作用。

二是拯救我国房地产业仅从供给端发力很难奏效，需要持续在需求端赋能。目前来看，我国政府针对房企出台的救市政策措施确实不少，去年第四季度密集出台了诸多刺激房企的优惠金融政策措施，比如金融领域的信贷、债券和股权融资等“三支箭”，全面优化、活化了房企的融资环境，使房企在信贷上获得了愈2万亿元以上的融资授信，在债券、股权等方面融资额度也大幅增长，使房企资金链得以牢固，也让不少头部优质房企化解了危局，走出了低谷，增强了发展信心，也使“保交楼”得以顺利进行，稳定了民众购房的预期，化解了很多社会矛盾。

但是，目前来看楼市销售依然疲软低迷，没有达到政府以及其他部门预定的目标。根据国家统计局数据，2022年全国房地产开发投资13.29万亿元，比上年下降10%。其中，住宅投资10.06万亿元，下降9.5%。但相对商品房子销售而言，下降幅度则显得不大。2022年，全国商品房销售面积13.58亿平方米，比上年下降24.3%，其中住宅销售面积下降26.8%。全国商品房销售额13.33万亿元，下降26.7%，其中住宅销售额下降28.3%。

所以，2022年房地产市场供需两端面临着巨大的冲击和压力，如果仅仅围绕供给端的房企做刺激工作，建造出来的房子同样没有人会买，最终也将无法促使我国房地产走出困局，房地产业生存发展同样难以为继。由此，必须在需求端出台更加优惠的金融政策以激发民众购房意愿，央行银保监会出台的首套房贷利率动态调整机制以及此轮商业银行首套房贷利率进入高频下调周期，都是为刺激民众购房消费意愿而实施的重大金融信贷措施。

那么，商业银行首套房贷利率进入高频下调期到底是利还是弊？对于这个问题既不能持全面肯定的态度，也不能持全面否定的态度，而是应站在客观的立场上来全面审视这项金融政策的利弊，这样便可得出首套房贷利率进入高频下调期喜忧参半的结论。为此，我们不能只单纯看到它发挥作用的一面而沾沾自喜，忽视它有可能存在的负面影响，应因势利导，尽量避免可能给经济金融带来的伤害。

从当前看，首套房贷利率进入高频调整期，带来的最直接而明显的效果是让真正的刚需购房族因为房贷利率下调而降低了购房成本，减轻了经济负担，如果在一线城市贷款二、三百万元甚至更多的房贷，二、三十年按揭还款期，确实可节省一大笔家庭财务支出，对于一个家庭而言是一个巨大的利好。这样的结果，有可能激发刚需购房族的购房愿意，还有可能让一些改善型住房需要的购房者也加入到购房行列，这样楼市低迷的僵局有可能被激活，对于房企回笼资金、强化资金链、增强房企拿地扩大新房建设的信心等无疑都将起到积极的作用。

同时，也要看到首套房贷利率进入高频调整期也会对广大民众心绪起到一定的抚慰作用。一方面，首套房贷利率降低对提前偿还贷款起到一定的缓解作用，因为房贷利率降低之后与金融投资产品之间的收益差距起到间接的缩小功效，也就是说与首套房贷利率下降相比，投资其他金融产品的收益就会显得增多，这样不少房贷者可能就改变当前形成的急于偿还房贷的心态，对稳定银行按揭房贷规模也将起到有效作用。

此外，对于银行面言，尽管首套房贷利率下调有可能进一步压缩存贷之间的息差，让商业银行蒙受一定的房贷利息减少之苦，但从长远看，商业银行的按揭房贷有可能被激活，会产生多种金融功能：一是银行按揭房贷有可能做活，房贷规模进一步扩张，可通过做大信贷总量来弥补房贷利率下降所形成的损失，最终使商业银行受益。二是房地产企业因为开发资金能够及时回笼而减少资金周转压力，使资金流动更加顺畅，不仅有可能化解房企经营危机，也间接化解了银行信贷风险，首套房贷利率进入普调高频期实质上是“帮人利己”之举。三是对于地方政府而言，能受到走好一步棋全盘皆活的功效，地方政府土地出让有可能回暖、财政压力减轻，地方政府融资平台风险也将会得到有效抑制，对于稳定地方政府运转、促使地方政府将

更多精力用于发展经济起到重要推动作用。

但是，我们也要看到，首套房贷利率进入高频调整期也会带来不少令人忧虑之处：首先，民众会对未来房价下跌的预期更加增强。从金融角度看，房子的价格与贷款价格是呈正相关关系的，即房贷利率处于高位时，房价往往处于上涨周期，房产的保值增值能力相对较强、较高；而房贷利率下调时，房价也有可能跟着下跌，房产也有可能更加贬值，受此影响，可能更多的刚需购房族购房热度下降，更加不想买房和不敢买房，通过降低房贷利率以期促进楼市销售转旺的希望有可能落空。

其次，有可能影响银行放贷和降息的积极性。对银行来说，由于个人房贷利率降低将涉及未来巨额信贷资金，对商业银行来说意味着存贷款之间的利差进一步缩小，可能会诱发商业银行对房贷种种不确定性风险的担忧，加上目前房贷利率与筹资成本之间利差越来越小，再加上其他成本支出，首套房也将成为越来越难赚钱的信贷品种。

比如，2023年5年期LPR利率下调4.3%，房贷利率也下调了35个基点；据相关机构披露的数据，目前商业银行普遍的筹资成本在2.5%左右，以此轮首套房贷利率最低3.8%计息，房贷利率与商业银行筹资成本只有1.3%的利差，这对商业银行来说靠利差赚钱也是越来越难了。这样难免会影响到商业银行发放房贷的信心，对整个房贷也会形成“恐惧情绪”和“担忧情绪”，将对按揭房贷形成不利经营态势。且更严重的是，也会动摇银行继续下调LPR的决心，使得LPR下调的空间收窄，这样破解实体企业融资贵的局面也将更加艰难。再次，也会引发连锁金融反应。

因为首套房贷利率进入高频下调周期，会让更多的民众对房贷利率有更低的利率诉求，尤其也会呼吁对存量房贷利率跟着进行下调，这并非不可以，但如果将巨额房贷利率跟着下调，不仅商业银行不允许，也会形成银行与房贷者之间的矛盾；退一步，即便银行允许存量房贷利率跟着下调，这样更会因为房贷利率下调而使原来购房者的房产价格贬值，可能导致不少房贷者不想偿还房贷或故意违约，这样会引发银行与房贷者之间利益博弈的矛盾，也会对银行业信贷安全带来较大风险。

所以，尽管目前全国商业银行首套房贷利率进入下调的高频期，但依然要把握好节奏和相对安全的度，要充分考虑客观经济环境的可能，尤其要兼顾到银行、地方政府与房贷者三种之间的利益，让首套房贷利率运行在一个科学合理的区间，绝对不能无止境地地下调，否则会适得其反。