



金融信息采编

COMPILATION OF FINANCIAL NEWS

2023 年第 64 期总第 1099 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 1 日 星期五

更多精彩 敬请关注
兴泰季微信公众号



宏观经济	2
7 月全国发行新增债券 2353 亿元.....	2
中国制造业 PMI 连续三个月回升.....	3
1-7 月中国服务进出口总额 36669.1 亿元.....	3
上半年全球经贸摩擦指数各月均处于高位.....	3
美国 7 月核心 PCE 物价指数同比上升 4.2%.....	3
货币市场	4
央行、国家金融监管总局调整房贷政策.....	4
香港外汇基金总资产为 40116 亿港元.....	4
监管动态	4
国家金融监管总局等五部门规范货币经纪公司数据服务....	4
央行召开金融支持民营企业发展工作推进会.....	5
金融行业	5
7 月证券期货经营机构共备案私募资管产品 821 只.....	5
中证及上证指数跟踪规模首次突破 2 万亿.....	5
热门企业	6
华为上半年实现营收 3082.90 亿元.....	6
瑞银二季度净利润创银行业历史最高.....	6
地方创新	6
重庆：与 21 家金融机构签约共建西部金融中心.....	6
江苏：发布 28 条举措促进经济持续回升向好.....	6
深度分析	7
稳定房地产市场流动性，创新按揭贷款模式.....	7

宏观经济

7 月全国发行新增债券 2353 亿元

8 月 29 日, 财政部发布数据显示, 7 月全国发行新增债券 2353 亿元, 其中一般债券 390 亿元、专项债券 1963 亿元。全国发行再融资债券 3838 亿元, 其中一般债券 2296 亿元、专项债券 1542 亿元。合计, 全国发行地方政府债券 6191 亿元, 其中一般债券 2686 亿元、专项债券 3505 亿元。1-7 月, 全国发行新增债券 29706 亿元, 其中一般债券 4735 亿元、专项债券 24971 亿元。全国发行再融资债券 20166 亿元, 其中一般债券 13264 亿元、专项债券 6902 亿元。合计, 全国发行地方政府债券 49872 亿元, 其中一般债券 17999 亿元、专项债券 31873 亿元。

1-7 月国有企业营业总收入同比增长 4.3%

8 月 29 日, 财政部发布数据显示, 1-7 月, 全国国有及国有控股企业经济运行继续呈恢复性增长, 增速略有下降。在营业总收入方面, 1-7 月, 国有企业营业总收入 477160.7 亿元, 同比增长 4.3%。在利润总额方面, 1-7 月, 国有企业利润总额 27332.5 亿元, 同比增长 3.9%。在应交税费方面, 1-7 月, 国有企业应交税费 34404.2 亿元, 同比下降 2.9%。在资产负债率方面, 7 月末, 国有企业资产负债率 64.7%, 上升 0.3 个百分点。

1-7 月全国社会物流总额 189.9 万亿元

8 月 30 日, 中国物流与采购联合会统计数据显示, 1-7 月全国社会物流总额 189.9 万亿元, 按可比价格计算, 同比增长 4.7%, 比上半年回落 0.1 个百分点; 7 月份, 增长 4.5%, 比 6 月份回落 1.4 个百分点。从历年走势来看, 7 月份环比回落尚属正常的季节性波动。当前物流需求基本稳定, 社会物流总额累计增速延续平稳恢复势头, 4 月以来当月同比增速波动有所增大, 显示恢复存在一定波动性。

三部门延续执行服贸会进口展品税收政策

8 月 30 日, 中国财政部、海关总署、国家税务总局发布通知, 延续执行中国国际服务贸易交易会展期内销售的进口展品税收政策。三部门明确, 对 2024 年至 2025 年期间举办的服贸会, 在展期内销售的规定数量或金额以内的进口展品免征进口关税、进口环节增值税和消费税。享受税收政策的展品不包括烟、酒、汽车、列入《进口不予免税的重大技术装备和产品目录》的商品、濒危动植物及其产品, 以及国家禁止进口商品。

中国制造业 PMI 连续三个月回升

8月31日,国家统计局公布数据显示,8月份制造业采购经理指数(PMI)为49.7%,环比上升0.4个百分点,连续3个月回升;非制造业商务活动指数为51.0%,比7月下降0.5个百分点,但持续位于扩张区间;综合PMI产出指数为51.3%,比上月上升0.2个百分点,我国经济景气水平总体保持稳定。

1-7月中国服务进出口总额 36669.1 亿元

8月31日,商务部发布的数据显示,1-7月我国服务贸易继续保持增长态势。服务进出口总额36669.1亿元,同比增长8.1%。其中出口15385亿元,同比下降6.3%;进口21284.1亿元,同比增长21.6%;服务贸易逆差5899.1亿元。旅行服务进出口7681.3亿元,增长66.2%,继续成为增长最快的服务贸易领域。

上半年全球经贸摩擦指数各月均处于高位

8月30日,中国贸促会举行8月例行新闻发布会。中国贸促会新闻发言人孙晓表示上半年全球经贸摩擦指数各月均处于高位;大国竞争仍较为突出,主要国家政策调整趋势明显,措施更具目标性和针对性。印度、美国、欧盟是引发全球经贸摩擦的主要国家(地区)。印度有6个月全球经贸摩擦指数处于高位,美国和欧盟有5个月处于高位,日本有2个月处于高位。从涉华经贸摩擦指数情况看,美国、欧盟、印度、巴西、土耳其是涉华经贸摩擦的主要发起者。数据表明,美国等西方国家仍处于全球及涉华经贸摩擦冲突的中心,但印度和日本的数据表现更为突出。

美国 7 月核心 PCE 物价指数同比上升 4.2%

美国7月核心PCE物价指数同比上升4.2%,符合预期,前值4.1%;环比升0.2%,与预期及前值一致;7月PCE物价指数同比升3.3%,预期3.3%,前值3.0%,环比升0.2%,预期及前值均为0.2%。7月个人支出环比上升0.8%,为1月以来最大升幅,预期0.7%,前值0.5%修正为0.6%。

欧元区 8 月 CPI 初值同比上升 5.3%

8月31日,欧盟统计局公布的数据显示,受食品价格上涨与能源价格跌幅放缓影响,欧元区8月调和CPI初值同比上升5.3%,高于预期的5.1%,与7月持平;环比增长0.6%,高于预期的0.4%,也高于7月的-0.1%。剔除波动较大的能源、食品、酒精和烟草价格,欧元区8月核心调和CPI初值同比增长5.3%,与预期持平,较7月的5.5%小幅下滑,但仍处于高位,核心通胀顽固也加剧了欧洲央行的加息压力。

2024 年韩国政府财政支出计划为 6569 万亿韩元

8 月 29 日，韩国政府在国务会议上表决通过“2024 年度预算案”。根据预算案，2024 年预算总支出 656.9 万亿韩元，较 2023 年预算增长 2.8%，增幅创 2005 年重整财政统计以来的新低。2024 年总收入预算规模 612.1 万亿韩元，少于总支出 45 万亿韩元。

货币市场

央行、国家金融监管总局调整房贷政策

8 月 31 日，中国人民银行、金融监管总局联合发布《关于调整优化差异化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市，首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限统一为不低于 20% 和 30%。将二套住房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加 20 个基点；首套住房利率政策下限仍为不低于相应期限 LPR 减 20 个基点。自 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款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。

香港外汇基金总资产为 40116 亿港元

8 月 31 日，香港金管局发布的数据显示，截至 7 月 31 日，外汇基金总资产为 40116 亿港元，较 6 月底增加 277 亿港元，其中外币资产增加 185 亿港元，港元资产增加 92 亿港元。外币资产增加，主要是因为利息收入增加及投资按市价重估。港元资产增加，主要是因为香港股票按市价重估。香港货币发行局帐目显示，2023 年 7 月底的货币基础为 18697 亿港元，较 2023 年 6 月底减少 17 亿港元，减幅为 0.1%。货币基础减少，主要是由于负债证明书总额有所下降，但有关减幅因外汇基金票据及债券的折价摊销而被部分抵销。

监管动态

国家金融监管总局等五部门规范货币经纪公司数据服务

8 月 30 日，国家金融监督管理总局、中国人民银行、中国证券监督管理委员会、国家互联网信息办公室、国家外汇管理局联合发布《关于规范货币经纪公司数据服务有关事项的通知》，规范货币经纪公司数据服务。《通知》就四方面具体内容作出规范：加强数据治理，确保数据安全；规范提供数据标准，提高数据服务质量；明确可接受数据服务的机构范围，加强合作管理；签订服务协议，规范数据使用。《通知》要求，金融监管部门要加强对货币经纪公司数据服务的监督管理，对存在违反法律法规

和通知规定的,依法采取监管措施或者实施行政处罚。《通知》还提到,中国银行业协会、中国证券业协会、中国外汇交易中心、中国银行间市场交易商协会、沪深北证券交易所等要根据相关规定对货币经纪公司数据服务进行自律管理。

央行召开金融支持民营企业发展工作推进会

8月30日,央行举行金融支持民营企业发展工作推进会。在会议上央行、证监会、金融监管总局等多部门重磅发声,表示下一步将引导金融资源更多地流向民营企业和小微企业,持续提高民企贷款占比。同时支持上市房企在资本市场融资,保持房企股债融资渠道稳定,支持正常经营房企合理融资需求。央行行长潘功胜表示,将保持总体流动性合理充裕,引导金融资源流向民企。国家金融监管总局副局长周亮表示,信贷保险业务要做到同等条件下对民企、国企同等对待。证监会副主席王建军表示,鼓励支持民企利用资本市场发展壮大,支持符合条件的民营企业赴境外上市,支持房地产上市公司在资本市场融资。

金融行业

7月证券期货经营机构共备案私募资管产品 821只

8月29日,中基协发布数据显示,7月证券期货经营机构当月共备案私募资管产品 821只,设立规模 518.63 亿元。截至7月底,证券期货经营机构私募资管业务规模合计 13.43 万亿元,环比增长 1.69%。从机构类型看,7月备案私募资管产品数量最多、设立规模最大的为证券公司及其资管子公司。证券公司私募子公司7月备案的 20只私募基金中,19只为合伙型、1只为公司型。从产品类型看,7月备案的集合资产管理计划设立规模占比高于单一资管计划。从投资类型看,7月备案私募资管产品数量最多、设立规模最大的为固定收益类。

上半年沪市主板公司合计实现营业收入 24.93 万亿元

8月31日,上交所披露数据显示,上半年,沪市主板公司合计实现营业收入 24.93 万亿元,同比增长 2%;净利润 2.32 万亿元、扣非后净利润 2.23 万亿元,同比分别下降 2%、1%。与 2019 年同期相比,上述 3 项指标分别增长 31%、16%、21%,年均复合增长率 7%、4%、5%。其中,实体公司上半年实现营业收入 20.32 万亿元,同比增长 2%;净利润 1.08 万亿元、扣非后净利润 0.99 万亿元,同比均下滑 7%。分季度看,走出先降后升曲线,较之一季度、二季度 3 项指标环比分别增长 9%、5%、6%。

中证及上证指数跟踪规模首次突破 2 万亿

根据公开数据统计,截至 8 月 29 日,中证及上证指数境内外跟踪产品规模首次突破 2 万亿元,跟踪产品数量超过 1450 只,其中,境内产品跟踪规模近 1.9 万亿元,在境内全部指数型基金规模中占比超过 68%;境外产品跟踪规模 1329 亿元。指数化投资

已成为境内外投资者参与资本市场的重要方式。

热门企业

华为上半年实现营收 3082.90 亿元

8 月 30 日,华为披露 2023 年半年报。财报数据显示,上半年华为实现营收 3082.90 亿元,上年同期为 2986.80 亿元,同比增长 3.2%;净利润为 465.23 亿元,上年同期为 146.29 亿元,增长 218%;归属于母公司所有者的净利润 464.45 亿元,上年同期为 145.67 亿元。华为持续投入研发,2023 年上半年,华为研发费用为 826.04 亿元,上年同期为 790.63 亿元,增长 4.4%。

瑞银二季度净利润创银行业历史最高

8 月 31 日,瑞银集团公布 2023 年第二季度财报。根据财报,瑞银集团第二季度净利润为 288.8 亿美元,超越美国资产值最大银行摩根大通在 2021 年一季度 143 亿美元的利润数据,成为欧美银行业有史以来最高的季度利润纪录。其中包括收购瑞士信贷带来的 290 亿美元负商誉,以维持 2380 亿美元的假设风险加权资产。此外,瑞银还明确表示将在明年之前全面整合瑞信在瑞士相关业务。

地方创新

重庆：与 21 家金融机构签约共建西部金融中心

8 月 30 日,重庆市人民政府与 21 家金融机构集中签署共建西部金融中心战略合作协议,相关协议旨在深化央地金融合作,推进多方携手共建西部金融中心。重点围绕落实国家战略部署、参与“智融惠畅”工程实施、重庆特色金融体系建设等领域深化务实合作,8 家金融机构将在渝设立一批功能性中心和分支机构,加快打造一批西部金融中心建设具有影响力、辨识度的标志性成果,助力现代化新重庆建设。根据相关协议,参与集中签约的金融机构将重点支持重庆发展数字金融、普惠金融、产业金融、贸易金融、科创金融、绿色金融。重庆未来将与各金融机构在现代金融服务体系、金融创新体系、内陆开放金融体系、金融生态体系和推动金融设施互联互通等方面深化务实合作。

江苏：发布 28 条举措促进经济持续回升向好

8 月 31 日,江苏省政府发布《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施》,提出将从扩大有效需求、增强发展动能、保障改善民生、优化营商环境四个方面努力稳住经济恢复“下半场”、巩固经济回升“好势头”。为提升科技创新能力,增强发展动能,《若干政策措施》提出,江苏将加快组织实施 89 项产业前瞻技术研发项目和 85 项重大科技成果转化项目,安排专项资金重点支持首台(套)重大装备等推广应用;考虑到

中小微企业“轻资产”特点，持续扩大“苏科贷”等投放规模和覆盖面，设立“苏质贷”等产品，缓解中小微企业融资难问题。

深度分析

稳定房地产市场流动性，创新按揭贷款模式

文/刘晓春（上海新金融研究院副院长）

来源：中国金融四十人论坛

一、当前稳定房地产市场的关键是稳住流动性

房地产业是过去二十多年我国经济高速发展的重要支柱。虽然我国房地产业已经走过了由短缺到基本平衡的过程，像过去二十多年那样高增长、高增值的发展阶段已经结束，但在今后相当长的时期内，房地产业还将是经济发展中的重要角色，依然发挥支柱的作用。

不过，今后的支柱作用只是就经济总体而言，在各个地区、不同阶段，作用会有所不同。随着城市化和现代农业的发展，一些三四线城市的房地产业将进入饱和甚至过剩状态，而一些不断有人口流入的大城市对房地产依然有强劲的需求。同时，部分上世纪 70 年代到 90 年代建造的质量、结构较差的房子已经不适应现代生活方式和环保的要求，有必要拆除重建，这也为房地产业提供了巨大的发展空间。因此，对房地产市场的发展，没有理由没信心。

由于当前房地产业复苏遇到困难，要提振房地产市场信心，在完善相关制度的同时，在一定阶段需要暂时对一些风险适当容忍。当前稳定房地产市场的关键，是稳住流动性，特别是房地产商的流动性。稳住了流动性，再释放市场需求，市场信心的恢复就指日可待。

稳住当前房地产市场的流动性，需要多方发力。首先，稳流动性不是救个别非理性经营和扩张的房企，更不是给一些房企免责送钱，需要防止道德风险。第二，个别稳流动性的手段或许要突破常规，但依然要依法合规，尊重市场规律。第三，多渠道筹措资金稳流动性，但必须切断风险蔓延的通道。

无论用什么渠道解决当前房地产企业的流动性困难，都不应是无偿的，被帮助的房地产企业在法律上和经济上都是第一责任人，帮助的前提是必须有明确可操作的法律协议。

多渠道筹措资金，首先应该是各级地方政府支付积欠的应付款。无论是法律上还是经济上，这本来就是应该支付的，并不是额外的负担。建设优良的营商环境，首先有赖于讲诚信的地方政府。

在当前帮助房地产企业稳流动性的过程中，需对各类可能的资金来源权衡利弊和风险，策略上必须将购房者与烂尾楼风险完全切割。

购房者购买期房，无论贷款与否，都是全额缴付房屋的价款。一旦建筑烂尾，不仅影响开发商、建筑商、供应商和提供开发贷款的银行的利益，更影响购房者权益及给予购房者按揭贷款的银行的利益。由此，风险面大幅扩大，还可能由单纯的经济风险发展为社会风险。

同时，购房者已付全款，意味着建筑项目已经不会再有现金流流入，任何有能力的企业接手项目都只有资金投入而没有任何资金可以回笼，这给建筑项目烂尾后的市



场化处置带来了巨大障碍。因而,要使房地产市场健康发展,将购房者与建筑项目烂尾风险隔离是关键一环。

为此,需要改变预售房制度和创新按揭贷款模式。

二、政策建议

(一) 开发商预售房除了具备现有要求的条件外,还必须做到建筑资金到位

所谓建筑资金到位,是指预售房的后续建筑资金必须安排妥当,包括自筹资金和银行贷款,不得留有缺口。其中的银行贷款,不应是预授信,而应是真实授信,必须按项目进度依据合同条款用信。

现在银行大额贷款往往授信和用信分别审批,用信审批流程与授信流程相同,并且会提出新的条件。用信审批流程所需时间不可控和突然增加的用信条件等因素,导致借款人无法预先规划资产负债,经营节奏被打乱,难免出现资金链断裂风险。

银行应该根据不同的贷款用途设计不同的贷款产品和不同的审批模式。实际上,传统做法里就有符合建筑业的贷款方式,贷款合同签订后按计划用款,提款支付时按合同条款审查,不需再行审批,更不会提出新的用信要求。

上世纪八十年代末九十年代初,一家银行与一家生产罐头笋的日资企业合作,每年初商谈当年的贷款计划,除了总的贷款金额、期限和利率外,还精确到每一笔用款的具体提款日期和还款日期。原来,这家企业每年先与日本母公司确定生产计划及产品出口到日本的批次和时间,随后与当地农户商定毛笋收购价格和收购量,再来与银行商谈贷款计划。一旦以上情况确定,就可以按计划进行生产运营。

房地产项目也完全可以这样封闭运行。在这种情况下,只要监管到位,防止开发商挪用资金,即使负债率高,一般也不会出现烂尾楼风险。

(二) 区分现房按揭和期房按揭,制定不同的贷款政策和贷款模式

住房按揭贷款是购房者以所购房产作为抵押,购买该项房产的贷款。按揭贷款的作用是为购房者购房融资。购买现房申请按揭贷款,是有明确的抵押物的;但目前的预售房按揭贷款,发放贷款时并没有可抵押的房产,实际上是在为开发商提供无偿融资。虽然有开发商在房产证办出之前为贷款提供的保证担保,但一旦烂尾,也意味着开发商丧失了保证担保能力。

在这种情况下,购房者依然是贷款债务人,负有还款的第一责任,作为已经全额付款的付款者却得不到所购买的商品;而银行发放了抵押贷款,却得不到应得的抵押品。目前的按揭贷款模式不能防止烂尾楼风险,也不能合理应对烂尾楼风险,应该创新贷款模式。

(三) 创新期房预按揭模式,防止烂尾楼风险,保护购房者权益

预售房制度可以有不同的选择。一种是我国现行的制度,全额付款预售。这种制度下,开发商提前收到了销售款,但如果没有强有力的保障措施,购房者承担的烂尾楼风险是非常大的。也就是说,购房者已经没有违约的机会,却要承受卖方违约的风险。

另一种是预付定金,到交房时支付全款。这种制度的好处是,买卖双方都有了交易的确定性,同时,双方都有违约的机会,不过都有获得补偿的机制,承担的风险平等且不大。

笔者的建议是,废除第一种预售房制度,采用第二种预售房制度,并在此基础上创新预按揭贷款模式。预售房回笼款不应该是稳开发商流动性的资金来源。

在预按揭贷款模式下,当购房者和开发商签订购房合同时,与银行签订按揭贷款合同,并将首付款存入银行专户,约定当开发商交房时,银行即发放贷款连同购房者首付款给房产商,同时办妥房产抵押手续。这样,当发生预售房烂尾时,购房者和银行都不会有任何损失。



(四) 创新债务可转移按揭贷款模式

如果继续采用上述第一种预售房制度,当出现烂尾楼时,为了保护购房者权益,可以考虑创新债务可转移按揭贷款。

购房者购房时,向银行申请按揭贷款,加上首付,全额支付购房款,贷款合同由购房者、银行、开发商三方签订。合同条款除了目前预售房按揭贷款合同规定的条款外,再加上一条:当发生建筑项目烂尾、开发商不能交房时,购房者债务无条件转移给开发商,即开发商由保证担保人变为直接债务人,并且剩余债务本息即刻全部转为已到期债务,不再是几十年期的分期偿还债务,即时免除购房者的债务人责任。

由于建筑烂尾完全是开发商的责任,因此,这样的安排完全合理合法。相比之下,目前按揭贷款的安排,开发商承担保证担保责任,银行虽然可向开发商全额追偿,但购房者依然是第一债务责任人,缺少在建筑烂尾情况下对购房者合法权益的保护,确实存在不合理之处。

债务可转移按揭贷款模式下,在发生建筑项目烂尾后,虽然可以免除购房者债务人责任,但只是免除了按揭贷款剩余债务本息的责任,这之前购房者已经支付的首付款和债务本息依然体现为购房者损失。作为银行,为购房者买房融资,与购房者只是债权债务关系,并不承担债权债务之外的责任,而收回到期贷款本息则是法定权利。

因此,购房者购房过程中出现的损失,应该是房屋买卖双方的事项,如何在建筑项目烂尾情况下确定买卖双方的风险责任,需要有另外的制度安排。如果没有可行的制度安排,笔者还是主张取消目前的预售房制度。

(五) 创新按揭贷款利率浮动机制

贷款采用固定利率还是浮动利率,没有定规,也没有单纯的好和不好之分。

若采用固定利率,市场利率上升,对借款人有利;市场利率下降,对贷款人有利。贷款期限长和贷款期限短,对借贷双方也会带来不同风险可能。

若采用浮动利率,借贷双方承担市场利率波动的风险,但因为浮动机制的不同,市场利率波动对借贷双方的影响还是会有细微的差别。

按揭贷款期限较长,贷款时借贷双方都没有能力预测未来长时段的利率波动情况,国际上大多数国家和地区都采用浮动汇率。美国相当部分的住房按揭贷款采用固定利率,原因是美国住房按揭贷款机构一般都将按揭贷款证券化,让市场去消化利率波动风险,机构自身基本不承担利率风险,借款人则完全暴露在市场利率波动风险中。

浮动利率一般是选择一个基准利率,确定在此基准利率基础上加或减多少基点,在贷款期限内,加减基点是固定的,浮动的是基准利率。加减基点的多少,由各家银行根据自身负债成本和竞争需要确定,不同时期会有变化。所以,加减基点的确定是市场竞争的结果。因此,浮动利率对借贷双方都是比较合理的。

我国目前住房按揭贷款浮动利率与一般按揭贷款浮动利率稍有不同。我国住房按揭贷款浮动利率是在 LPR 基础上加基点确定的,但前些年各家银行加减基点的多少不完全是市场竞争的结果,也受到宏观调控监管要求的影响。目前,为了稳经济,加快经济复苏,央行适当降低了有关利率,更主要的是,监管引导各家银行降低对实体经济、小微企业的贷款利率,同时也引导降低新发生住房按揭贷款绝对利率。也就是说,存量房贷利率和新发生房贷利率都隐含了一定的调控导向。

内地的这一情况和香港市场不同:由于美元加息,港元跟随加息,香港银行同业公会公布的贷款优惠利率也随之上升,但银行在优惠利率基础上加的基点并没有变化,借款人的借贷成本上升。

当前,在存量房贷利率高于新增住房按揭贷款利率的情况下,市场上一些声音要求调降存量房贷利率。但如上所述,这不是一个简单的公平与否、合理与否的问题,不能简单用降低存量房贷利率的方式来解决。

住房按揭贷款可以说是一种超长期贷款，在整个贷款期限内会经历多次市场利率的波动，对借贷双方都具有很大的不确定性，因此，利率的合理性尤其重要。一般来说，贷款合同签订后，就不会再对利率做出调整。如果现在在贷款期限内要求银行统一调降贷款利率，就会面临按照何种标准调降的问题。

如果调降标准是非市场化的，并且用新的合同形式固定下来，未来或将面临更大的扭曲，不仅与利率市场化的改革方向相悖，还会埋下风险隐患。因此，必须创新利率浮动机制，既解决当前的矛盾，稳定房地产市场，长远来看又能理顺被扭曲的市场利率，确保房地产市场健康发展。

新的机制可以有不同方案：其一，在银行与存量房贷客户协商签订新的贷款协议时，可以明确降低原有贷款利率是一个有期限的调整行为，期限可以定为一到三年不等，到期后恢复原计息标准。其二，分段重新协商浮息标准机制，比如三年为一段，重新确定 LPR 所加基点。存量房贷重新调整利率和新增房贷都可以按这个方案签订合同。

现实中由于客户数量庞大，银行难以一户一户个性化协商，只能确定一个标准与所有客户签订合同，难免会处于强势地位。可以考虑开放转按揭业务，让客户能方便地将剩余按揭贷款转到提供更优惠条件的银行，通过银行的竞争给客户更多的谈判话语权。

总之，需要创新业务模式，分阶段逐步解决房地产市场存在的问题，稳定房地产市场流动性，释放有效需求，促进房地产行业健康发展。

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。