

# 研究报告

(2022 年第 7 期 总第 22 期)

2022 年 9 月 22 日

## 择机继续降低房贷利率 加速释放合理住房需求

不动产金融研究中心

林甦 赵航

**【摘要】**我国个人住房贷款具有不良率低、风险资本占用低、运营成本低、利率高的“三低一高”特征，房贷利率仍具下降空间。本文建议，在房住不炒和维护金融稳定前提下，做好继续优化住房信贷的政策储备，用好、用足利率工具，减轻购房者负担，促进释放合理住房需求，保持房地产市场和房地产业平稳健康发展。

房地产业是国民经济支柱产业，近几年对国内生产总值（GDP）的直接及间接贡献度超过 20%，保持房地产市场和房地产业的平稳健康发展，对稳定经济增长具有重要意义。2021 年下半年以来，房地产市场预期降低，70 个大中城市新建商品住宅价格指数环比自 9 月起至年底连续为负。2022 年以来，叠加新冠肺炎疫情（简称“疫情”）反复、俄乌冲突等突发因素，宏观经济下行压力增大，房地产市场预期不振，甚至恶化，房地产市场加速下行。4 月 29 日中央政治局会议后，各地因城施策支持合理住房消费需求，市场出现边际好转，但成交量仍处低位。国家统计局数据显示，上半年全国商品住宅销售面积同比下降 26.6%。中国人民银行城镇储户问卷调查数据显示，2022 年第二季度的未来 3 个月预计增加购房支出的居民占比达 16.9%，处于 2017 年以来最低位。近期，个别地区业主因楼盘延期交付停止还贷的事件引发广泛关注，为稳定市场预期带来压力，或拖累市场信心的恢复。

在分析我国个人住房贷款“三低一高”特征的基础上，我们认为，房贷利率还有下调空间。建议做好政策储备，用好、用足利率工具，如果 7 月市场修复还不及预期，应继续降低购房贷款利率、加速释放合理住房需求，保持房地产市场的平稳健康发展。

## **一、个人住房贷款“三低一高”特征明显，利率具下调空间**

随着住房市场化的快速发展，个人住房贷款因为运营成本低、不良率低安全性高，叠加房价长期上涨预期，成为我国商业银行的核心业务之一。2021 年末，个人住房贷款余额占到金融机构贷款余

额的 19.89%。我国商业银行发放个人住房贷款具有明显的“三低一高”特征，成本低收益高且稳定，房贷利率仍有下调空间。

### （一）个人住房贷款不良率低

住房具有天然的抵押品属性，个人住房贷款安全性高，不良率始终低于商业银行其他类型个人贷款不良率，也低于商业银行整体不良贷款率（图 1）。2007 年以来，个人住房贷款不良率常年保持在 0.3% 水平。

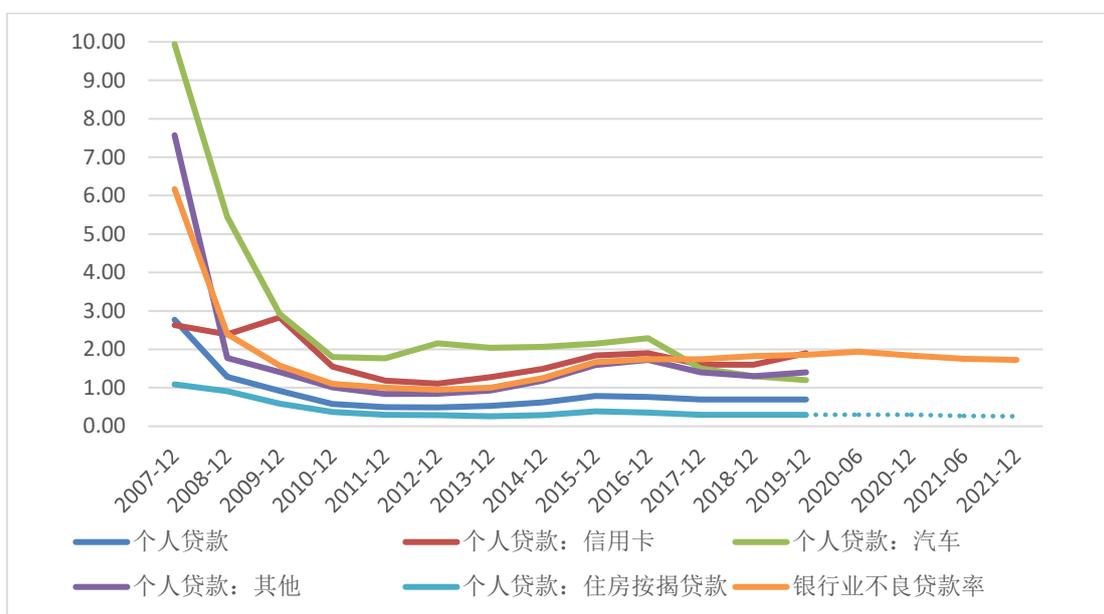


图 1 贷款不良率比较 数据来源：Wind，其中，2020 年、2021 年的住房贷款不良率是根据各大中型商业银行披露数据加权平均获得。

2022 年 3 月，受疫情突发影响，居民就业和收入的不稳定性增加，各类型个人贷款的首次逾期率（指之前没有逾期的贷款单月逾期的比率）4 月较 3 月均有不同程度的提高，个人住房贷款明显是其中最低的，也是最稳定的（图 2）。个人住房贷款逾期率和不良率较

低，又提供超额抵押，对于银行来说，即使个别逾期或违约现象出现，总体仍是相对更优质的资产。

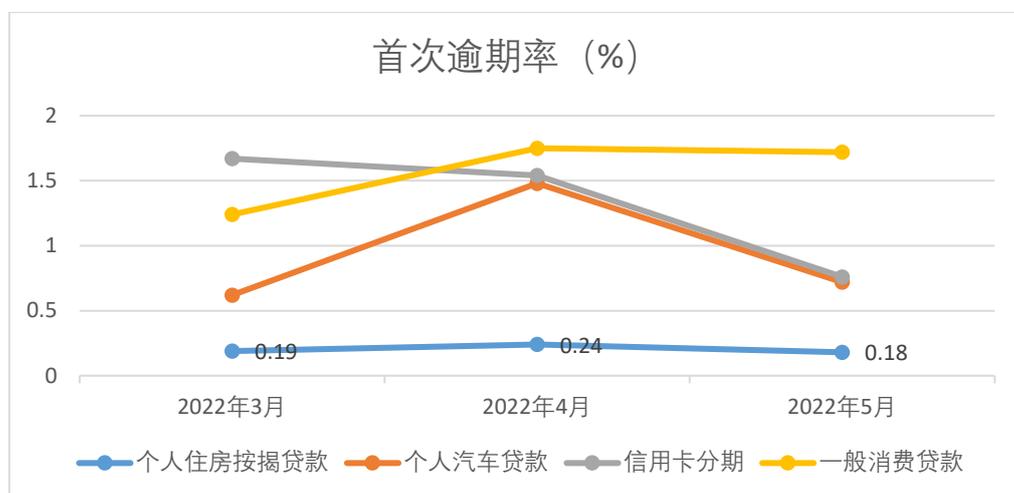


图 2 不同类型个人贷款首次逾期率比较

数据来源：中国资产证券化分析网（CNABS）

## （二）个人住房贷款资本占用低

资本充足率反映了银行以其自有资本承受损失的能力。近年来，我国商业银行资本充足率保持在 11% 以上。2022 年一季度，商业银行平均资本充足率为 15.02%，大型商业银行为 17.34%，股份制银行为 13.59%。

风险加权资产是资本充足率计算中的分母部分。我国商业银行的风险加权资产以信用风险加权资产为主。相较于信用评级，监管机构更关注贷款对象类型。传统的贷款业务中，多数是以 100% 的风险权重来计提风险加权资产，而个人住房贷款仅按 50% 计提，明显少于其他贷款类型。按照 2022 年 3 月商业银行平均资本充足率测算（表 1），每 100 万元新增个人住房贷款银行的净资本消耗仅为 7.51

万元，而同等金额的其他类型业务净资本消耗为 7.51 万—15.02 万元不等。由此可见，个人住房贷款占用的风险加权资产相较大多类型的贷款较低。

表 1 每 100 万元各类贷款对银行净资本消耗

资产类别	风险权重	风险加权资产 (RWA)	净资本消耗 RWA*15.02%
		万元	万元
个人住房贷款债权	50%	50	7.51
未使用的信用卡授信额度（注 1）	50%	50	7.51
微型和小型企业债权（注 2）	75%	75	11.27
一般企业债权	100%	100	15.02
我国其他金融机构债权	100%	100	15.02
租赁业务的租赁资产余值	100%	100	15.02
商业房地产贷款	100%	100	15.02

注 1：授信对象为自然人，授信方式为无担保循环授信；对同一持卡人的授信额度不超过 100 万元人民币风险权重为 20%。

注 2：1. 对单家企业（或企业集团）的风险暴露不超过 500 万元；2. 对单家企业（或企业集团）的风险暴露占本行信用风险暴露总额的比例不高于 0.5%。

### （三）个人住房贷款运营成本低

个人住房贷款产品开发难度小，已经成为商业银行的标准化产品，审核基本实现系统化，效率高、成本低。同时，个人住房贷款产品贷款期限长，审核后盈利周期长且较稳定，最长可达 30 年，平均 10—25 年，运营成本摊销低。因此，商业银行个人住房贷款业务的运营成本要低于全部业务平均水平，大中型商业银行更是如此。

按照 2021 年末数据，大中型商业银行个人住房贷款业务的营业成本占营业总收入的比重不会超过 4.5%（图 3）。而个人住房贷款已经成为商业银行零售业务中占比最重的业务。2021 年末，6 家大型中资银行个人住房贷款占全部个人贷款占比加权平均值约为 75%，大中型商业银行个人住房贷款占全部个人贷款占比加权平均值达到 65%。

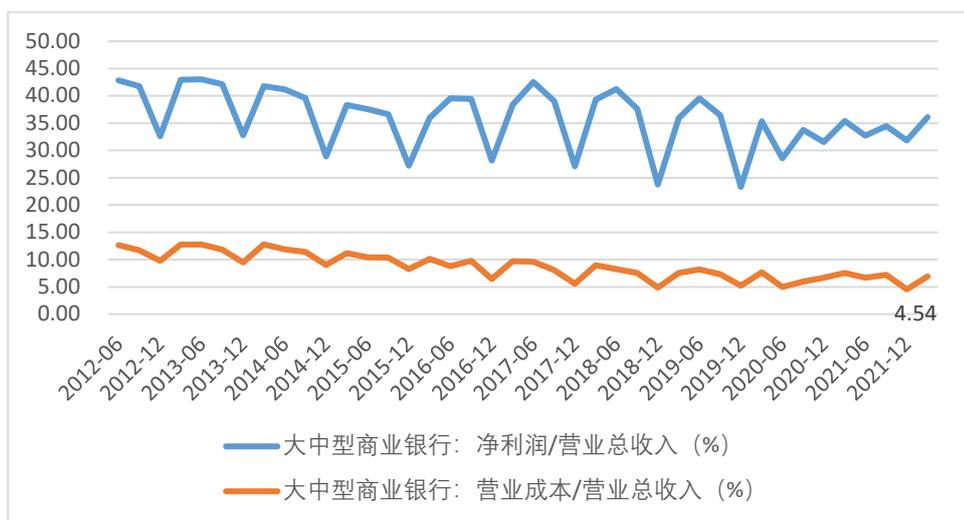


图 3 大中型商业银行净利润和营业成本占营业总收入情况

数据来源：Wind，经加权计算取得（说明：营业成本/营业总收入=营业利润/营业总收入-净利润/营业总收入）

#### （四）个人住房贷款利率高

与国际主要经济体相比，我国个人住房贷款利率和存贷利差都明显偏高。根据 Wind 数据，2010 年第二季度到 2022 年第一季度，我国个人住房贷款加权平均利率 4.95%—7.62%，高于美国、德国、日本等主要经济体个人住房贷款利率水平。2000 年以来，我国存贷利差（存款利率减去贷款利率）常年维持在 3%左右，高于韩国、日本、加拿大等发达国家（图 4）。较高的存贷利差，直接增加了资金

使用成本，降低了居民的住房可支付能力。2020年6月以来，个人住房贷款利率高于金融机构人民币贷款加权平均利率，甚至高于一般贷款利率和企业贷款利率水平。2022年第一季度，个人住房贷款加权平均利率为5.49%，高于一般贷款加权平均利率0.51个百分点，高于企业贷款加权平均利率1.13个百分点（图5）。这种利差给投机者带来套利空间，甚至导致一些金融中介铤而走险。

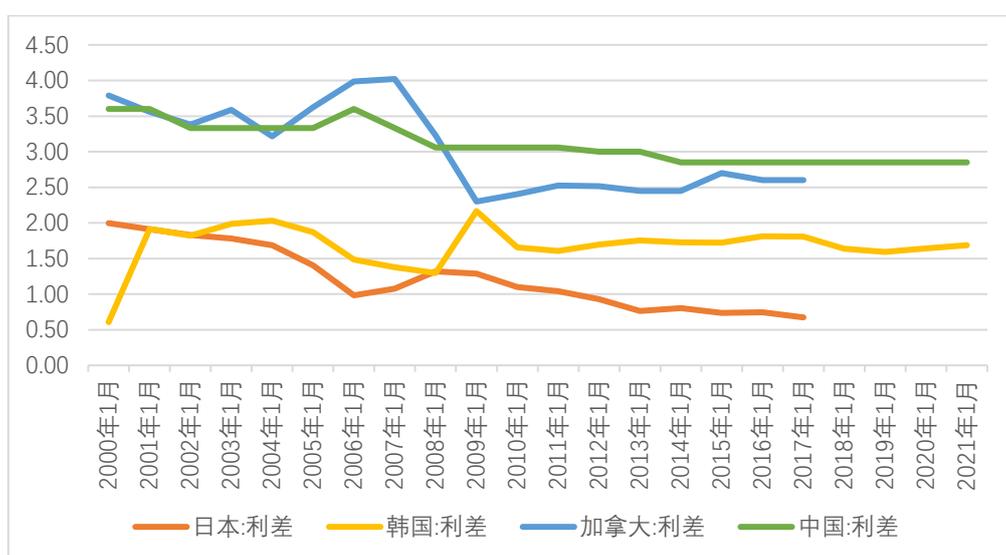


图4 存贷利差比较 数据来源：世界银行

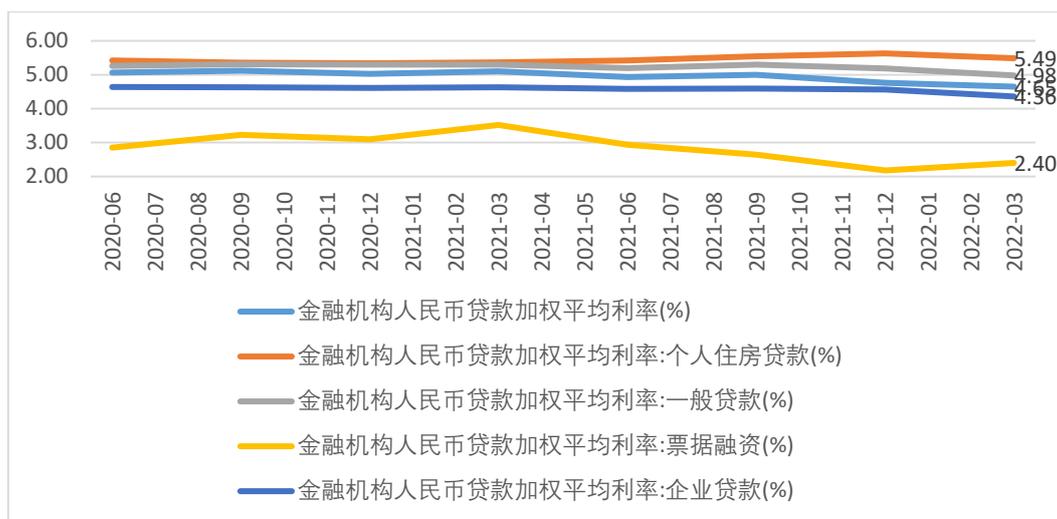


图5 不同类型人民币贷款利率水平比较 数据来源：中国人民银行，WIND

## 二、择机进一步下调首套房房贷利率，促进释放刚性住房需求

我国个人住房贷款不良率低、风险资本占用低、运营成本低，房贷利率仍具下降空间。建议在房住不炒前提下，在维护金融稳定前提下，做好继续优化住房信贷的政策储备，用好、用足利率工具，减轻购房者负担，促进释放刚性住房需求，保持房地产市场和房地产业平稳健康发展。同时，加快化解房企债务风险，优化预售资金监管，提高居民买房预期，增加交房稳定性，保障购房者合法权益。

### （一）各地尽快落实 5·15 房贷新政

5 月 15 日，央行、银保监会已经明确首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（Loan Prime Rate, 简称 LPR）减 20 基点（简称“5·15 新政”）。利率新政出台后，截止 7 月 10 日，103 个重点城市中已有 60 个城市下调了首套房贷利率至 4.25%。根据 Wind 数据，5 月全国首套平均房贷利率降至 5.03%，较 4 月下降了 0.13 个百分点。根据贝壳研究院数据，6 月全国首套房平均房贷利率为 4.42%。假设全部城市下调首套房贷利率至 4.25%，相对当前首套房平均贷款利率水平，可为购房者节省利息 1.99%。

### （二）择机进一步下调首套房贷利率

如果 7 月市场修复不及预期，建议在 5·15 新政基础上，进一步下降首套房利率。降低 100 基点时，相比 5 月平均首套房贷利率 4.42%，可节省利息 13.3%。贷款 100 万元，每年可节省利息 8008 元，相当于人均可支配收入的 22.8%。相比目前 4.25%的水平，降低 100

基点时，可以节省利息 11.53%。贷款 100 万元，每年可节省利息 6808 元，相当于人均可支配收入的 19.38%。

### 三、择机下调改善性购房贷款利率，支持合理改善性住房需求

国家统计局第七次人口普查数据显示，2020 年，我国城市家庭户人均住房面积为 36.52 平方米，人均住房间数 0.99 间，还没实现“人均 1 间房”，包含 4 个直辖市和广东、福建、浙江等，共半数省份（直辖市）均不及全国平均水平。2020 年，27.5%的城市家庭户居住在 2000 年以前建成的住房里，8.7%居住在 1990 年之前建成的住房里。因此，城市家庭改善性住房需求还有很大空间。

作为改善性住房主力购房群体的中产阶级，受经济下行冲击较大，虽然购房需求客观存在，但不稳定的收入预期推迟了购房意愿的达成，导致需求延迟释放。为鼓励居民家庭实现“人均 1 间房”“以旧换新、以小换大”，支持改善性住房需求，建议探索采取如下措施：

一是对于人均住房不足 1 间的家庭，购买二套住房，享受首套房贷款政策，包括首付比和贷款利率。我国已经进入人口老龄化阶段，2021 年 60 岁及以上人口已达 2.67 亿人，绝大多数要选择居家社区养老，客观存在三代同堂、居家照应的大量需求。这部分家庭已有一套住房资产，享受过房价上涨红利，是银行相对优质的客户，在精准客群画像、精准风险评估的前提下，有利于释放不少改善性住房需求。

二是完善“首套房”认定标准，以鼓励居民家庭“以旧换新、以小换大”。房地产市场过热时期，部分城市对首套房认定采取了“认房又认贷”的标准。当下，市场下行，建议各地因城施策，采取认房不认贷或二套房只认贷的认定标准。对于名下无房家庭，不论之前是否有过贷款记录，购房时均给予首套房贷款政策。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，购买二套房时执行首套房贷款政策。

三是降低二套房房贷利率。根据目前政策，二套住房贷款利率下限为5年期以上LPR加60基点，Wind数据显示，2022年4月平均为5.45%，5月LPR下调后降至5.36%。根据贝壳研究院数据，6月全国二套房平均房贷利率为5.09%。若将二套住房贷款利率下限降低至LPR，可为购房家庭节省利息6.02%。贷款100万元，每年可节省利息3921元，相当于人均可支配收入的11.16%。

（作者：林甦、赵航为清华大学五道口金融学院不动产金融研究中心研究专员）