

进一步完善个人住房贷款定价机制

——银行业快评报告

强于大市 (维持)

2024年09月30日

事件:

9月29日,中国人民银行发布〔2024〕第11号公告,完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关事宜。同时,央行指导市场利率定价自律机制发布《关于批量调整存量房贷利率的倡议》。

投资要点:

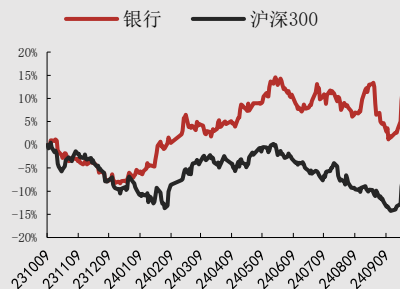
本次房贷利率下调分两步完成:第一步,市场利率定价自律机制倡议引导商业银行10月31日前对于LPR基础上加点幅度高于-30bp的存量房贷,将其加点幅度调整为不低于-30bp;第二步,假设10月LPR再次下降20bp,对于年内还未重新定价的存量房贷,在贷款重定价日,跟随LPR再次下调20bp。此外,截至2024年9月,5年期以上LPR已经下调35bp。

根据国新办会议内容,预计节约利息支出约为1500亿元:根据国新办会议内容,人民银行拟指导银行对存量房贷利率进行批量调整,将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近,预计平均下降幅度在0.5个百分点左右。另外,预计这一项政策将惠及5000万户家庭,1.5亿人口,平均每年减少家庭的利息支出总数大概1500亿元左右。我们认为存量房贷利率下调有利于促进消费、减少提前还贷行为。

取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制:自2024年11月1日起,新签订合同的浮动利率房贷,与除房贷之外的其余浮动利率贷款保持一致,可由借贷双方自主协商确定重定价周期。符合条件的存量房贷借款人在与商业银行协商调整房贷利率加点幅度的同时,也可调整重定价周期,使存量房贷利率及时反映定价基准(LPR)的变化,畅通货币政策传导。

房贷可选择固定利率:借款人申请商业性个人住房贷款时,可以选择固定利率或浮动利率作为定价方式。合同约定为固定利率的,利率水平在合同期保持不变。合同约定为浮动利率的,利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成(加点可为负值)。我们认为增加固定利率选项或有利于购房人锁定长期低利率,在市场低迷时提振购房意愿。另外,自2024年11月1日起,浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时,借款人可与银行业金融机构协商,由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。我们认为这一变化或有助于建立新的利率调整长效机制。

行业相对沪深300指数表现



数据来源:聚源,万联证券研究所

相关研究

金融政策持续发力

政府债发行提速 关注政策推进

融资需求偏弱 关注政策推进

分析师:

郭懿

执业证书编号:

S0270518040001

电话:

01056508506

邮箱:

guoyi@wlzq.com.cn

倡议批量调整降低协商成本：市场利率定价自律机制发布的倡议，各商业银行原则上应于2024年10月31日前统一对存量房贷利率实施批量调整。各商业银行将发布有关公告和批量调整细则，统一调降房贷利率在LPR基础上的加点幅度，并尽可能为借款人提供便利。鼓励商业银行通过网上银行、手机银行等线上渠道“一键式操作”办理，为借款人提供便利。

投资建议：为适应房地产市场供求关系的新变化，深化利率市场化改革，更好发挥市场机制作用，本次央行发布的公告，进一步完善了商业性个人住房贷款利率定价机制。另外，我们判断，降准或为未来财政政策的发力做准备，而降息以及续贷政策的调整着力降低实体经济负担，缓解潜在的流动性风险，市场信心将进一步提升，经济增长也将有效提振。高股息策略中，分母端的支持因素或已较多反应，而分子端的稳定性成为高股息选股的重点逻辑。长周期角度看，银行业整体的利润增长或已经进入底部区间，盈利的稳定性将逐步体现。另外，从分红的角度看，分红率的提升，有利于银行股估值的提升。不过，由于银行本身商业模式的限制，净利润除了分红外，留存收益部分作为重要的资本内源补充，满足监管对资本充足的要求，推动未来业务和规模的扩张。综合考虑银行股当前的股息率以及估值水平。我们认为短期板块防御属性仍然较为明显。后续经济逐步回暖以及信用风险的改善，或带来新一轮的行情催化。

风险因素：宏观经济下行，企业偿债能力超预期下降，对银行的资产质量造成较大影响；宽松的货币政策对银行的净息差产生负面影响；监管政策持续收紧也会对行业产生一定的影响。

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。
基准指数：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。分析师任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦
北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心
深圳福田区深南大道 2007 号金地中心
广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场