



嵇少峰：为什么必须降低存量高息房贷利率？



文/新浪财经意见领袖专栏作家 嵇少峰

近期“提前还贷潮”愈演愈烈，关于调降存量房贷利率的呼声也日渐高涨，其原因是多方面的。笔者认为，必须迅速降低存量高息房贷利率，主要有以下几个原因。



一、过去畸高的住房按揭贷款利率，主要是作为政府调控房地产市场、压降炒房行为工具出现的。调控的作用短期、即期生效，而带来的利率扭曲却是长期、不合理的。从利率风险定价角度看，住房按揭贷款尤其是我国银行业一直严控首付比的按揭贷款，其风险远远低于经营性抵押贷款，放眼全球也是这一规律。回看历史，政府在房地产市场调控的过程中反复使用利率工具来影响市场，也并未起到实质性作用，却导致房贷利率严重

背离金融规律，也造成了对购房者利益的极大损害。购房者是凭运气而不是凭风险定价来获得公平的金融服务，这种现象必须扭转。

二、如果经营贷与按揭贷的利率大幅度倒挂现象长期存在，那么市场上“按揭转经营”导致信贷数据失真、经营贷虚假繁荣等现象就会长期存在，严重影响中央政府对民营经济、居民真实融资状况产生的判断，同时催生社会矛盾。

目前贷款市场利率报价（LPR）5 年期以上为 4.3%，房抵经营贷的市场利率平均在年化 3.5%（一般可授信 10 年、5 年还本一次），而很多按揭房贷利率却超过了 5%-6%，利息倒挂高达 2 个百分点左右。一方面经营贷利率受普惠政策、市场竞争和信贷需求不足影响大幅度降低；另一方面很多存量住房按揭贷款利率被阶段性、个性化政策过份抬高。如果按 30 年房贷还款期计算，去除分期还款的本息复利影响，购房者一百万元的房贷利息总和差值就接近 40 万元。此种情况下如何能阻止居民转贷降本？巨大的利差也给了银行客户经理和中介充分的操作空间，扰乱了金融秩序。

从近期信贷数据看，1 月人民币贷款增加 4.9 万亿元，其中企（事）业单位贷款增加 4.68 万亿元，同比多增 1.32 万亿元；而 1 月住户贷款仅增加 2572 亿元，同比少增 5858 亿元，特别是住房中长期贷款同比少增 5193 亿元。据笔者实际调查推测，此增彼长中的 5000 亿元中，应该有接近半数即 2500 亿元是居民将个人按揭贷款转成了企业经营贷，而且这种转贷风潮仍在蔓延，压缩两种贷款的价差已迫在眉睫。

三、希望通过严格监管的手段堵住违规转贷行为的发生，这是不可能实现的任务。

首先对银行而言，普惠经营贷的指标压力一直都在，政策上对小微企业身份认定与信贷准入的门槛一再调低，基本上拿个营业执照、借用一下小企业股东身份甚至一个业务合作协议即可达标，而银行为了争夺客户对其商业合同、经营流水的审核基本流于形式。银行信贷人员或为完成普惠任务、或为巨额转贷利差中分一杯羹，主观上都不会予以制止。转贷业务多数是跨行操作，新增本行的优质经营性贷款，减少它行按揭贷款，对本机构有益无害，这也是银行不可能主动作为的原因。

其次，监管部门很难有充分、有效的技术手段及足够的监管力量来防范上述行为。资金如水、数以万亿，贷款几经周转加上中介的操作，使得监管资金流的难度与成本过高，收回违规贷款的操作更是无法执行。

即使在监管部门在现场检查中能发现部分案例，但银行违规接受处罚的成本与银行真实发生的巨量贷款收益相比，违规成本显然不足以抑制银行主动打擦边球的冲动。

四、银行拒绝或过分延长客户提前还贷排期，违背了金融服务大众的根本原则，损失了客户的信任。“没有额度”是目前大多数银行给出的等待理由，但各银行还贷额度如何确定，如何分配并不透明，很多银行在房贷合同中也未设定提前还贷限制或较高的违约金，贷款发放过程中客户经理也会存在虚假或未履行明确告知义务的行为。这种情况下，刚性阻止客

户提前还款不是科学的做法，它在给银行带来声誉损失的同时，也容易激化与客户的矛盾，大量拒绝还贷的事件将引发法律风险和社会风险。

五、对整个银行系统而言，主动下调存量高息房贷客户利率水平，拉平经营性信贷与按揭贷的利差曲线，真正造成的预期损失可能并没有想象的那么大。

前文也已经说明，高息的按揭贷在巨大的利差下，迟早会转向经营贷，这个损失银行一定要承受；另外，真正利率畸高的按揭贷款占总贷款余额的比例也没有想象的高，相较于客户还贷导致贷款总量下降、资金空置，让出 1 个百分点左右的利息损失相对更小。如果银行主动调降利率至合理区间，使转贷获利的空间变小，就会阻止大规模转贷事件的发生。居民很少有可能存有大量的闲置资金一次性偿还房贷，多数转贷均依靠民间中介完成。目前民间转贷一次的成本约为本金的 2‰-5‰之间，经营贷一般需五年偿清本金一次，且转贷者还面临着流动性风险和法律风险。因此，银行只要将按揭贷、经营贷两者利率差控制在一个百分点左右，基本上就可以抑制住绝大部分的转贷需求。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52528

