

存量房贷降息呼声再起

记者 李若菡

“能不能把存量房贷也一起降了？”

近日，多地响应房贷新政，将首付比例和房贷利率的优惠提至新高度。随之而来，新增房贷与存量房贷间利差扩大，网友们“降存量”的呼声渐起。存量房贷会不会下降？是否会引发新一轮提前还贷潮？

有专家指出，因净息差进一步收窄等因素，存量房贷短期内再次下调存在客观困难，但在刺激消费、扩大内需的政策需求下，继续下调的趋势不会改变。

利差进一步拉大

自5月17日房贷新政发布以来，多地购房门槛大幅下调，力度空前优惠，首套房贷利率下限基本降至3.25%至3.5%区间，二套房贷利率也多数进入“3”时代。与此同时，高加点的存量房贷与新增住房贷款之间的利差也进一步拉大。存量房贷利率降不降？社交平台上呼声渐起。

日前，已有地方对此作出回应。据悉，有深圳市民就调整优化个人住房贷款利率下限咨询“深圳12345热线”，相关部门在回复中表示，按照因城施策原则以及关于调整优化个人住房贷款利率下限的有关规定，结合深圳实际，2024年5月29日之前发放的存量房贷利率仍执行当时的利率下限政策。

为何“降存量”呼声渐起？

小艾(化名)也是众多存量房贷客户之一，本轮利率优惠落地后，她所在城市的首、二套房贷款利率下限分别降至3.25%和3.75%。2022年初，小艾买下了第一套房子，彼时的贷款利率为6.15%，经过去年存量首套房贷利率下调后，她的月供少了不少，目前的年化利率是4.2%，但仍高于此次调整后的二套房贷款利率，较最新的首套房贷利率下限则相差近1个百分点。“以等额本息还款方式粗略估算，如果可以按照当前最低利



张力 摄

伴随着年初重定价、存量按揭利率下调等因素得以消化，存款降息红利进一步释放，息差收窄压力有望显著缓解，后续银行体系净息差或迎来拐点。

率还款，大约可以少支出近30万元利息。”小艾告诉记者。

“最近咨询存量房贷的客户很多，但目前还没有调整存量贷款利率的消息。”上海某银行的一位客户经理表示，“新增首套房贷款和存量房贷的利差的确是挺大的，之前上海首套房贷款利率在LPR(贷款市场报价利率)+35BP(基点)，大概在4.65%左右，现在最低能降到3.5%，几十万的利息是可能省出来的。如果确定调整存量房贷利率，对于我们业务的影响也会比较大。”

在广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来，如果从市场化的原则来看，在房地产市场上升时期贷款买房，信贷额度是有限的，国家要控制资金流入房地产的规模和比例，获取信贷资源的成本自然更高，如果以市场下行或是别

人贷款成本更低为由而要求“退还”，显然是不合适的。

“当然，从政策角度来看，如果需要刺激内需，鼓励大家消费、保持银行住房贷款的稳定，那么肯定还是要调降存量贷款利率的。”李宇嘉指出。

净息差持续收窄

5月31日，国家金融监督管理总局发布了2024年一季度银行业保险业主要监管指标数据情况。数据显示，继去年四季度末商业银行净息差首次低于1.7%(降至1.69%)后，今年一季度持续收窄15个基点至1.54%。

光大证券首席银行业分析师王一峰认为，一季度净息差收窄主要是受资产端拖累，包括LPR

下调累积效应及有效信贷需求不足影响下，新发放贷款收益率承压；居民加杠杆意愿相对不足，收益率相对较高的零售信贷定价受到较强挤压；伴随着前期高定价贷款陆续到期续作，息差面临较大资产端滚动重定价压力；存量按揭利率一次性下调对息差形成冲击等。

“不过，伴随着年初重定价、存量按揭利率下调等因素得以消化，存款‘降息’红利进一步释放，息差收窄压力有望显著缓解，后续银行体系净息差或迎来拐点。”王一峰指出。

银行净息差的持续收窄，难免给存量房贷利率调整带来压力。

李宇嘉指出，存量房贷利率下调的困难主要来自银行的资金成本问题。当前银行净息差在不断收窄，运营成本在上升，且银行本身也有上缴利税、资产保值增值等任务和考核。在增量贷款已充分降低且去年存量贷款也已调降的情况下，客观上存在短期内再次下调的困难。

“但这些不会改变下一步降低存量房贷利率的趋势。新一轮调降存量房贷，需要央行降准、降息，这些在此前会议中已有指示。”李宇嘉直言，“降低存量房贷利率，形成存量和增量贷款利率连环下行的预期，有利于减缓提前还贷的倾向，有利于居民增加贷款持有，比如首套房保有且不提前还贷的情况下，增加用贷款买二套房的倾向。”

新增房贷与存量房贷利率差增大，会否引发新一轮大规模的提前还贷潮？

“如果未来存量房贷利率没有调降，可以预见提前还贷潮肯定是会出现的，因为对于此前的购房者而言，机会成本太高了。”李宇嘉分析，“当前理财产品、定期存款的收益率在下降，只有2%至3%，但房贷的成本可能在3%至4%，这时候如果减少高成本的贷款转而购买理财或存款，相当于获得了收益，所以必然会出现提前还贷的现象。不过，从去年至今，提前还贷的现象出现已久，且很多人的收入预期都在减弱，未来不一定会发生大规模的提前还贷潮。”

第三方支付机构屡遭重拳

记者 余继超

记者近日了解到，支付企业PingPong旗下支付公司浙江航天电子信息产业有限公司(下称“航天电子”)因8项违规，近期收到央行千万级大额罚单，罚没合计约4421.62万元。

监管重拳整治第三方支付违规已成常态，不仅有高额罚金，还对机构高管追责。从披露的罚单看，前有年初银盛支付服务股份有限公司(下称“银盛支付”)贵州分公司没收违法所得6722.16万元，并处罚款116万元，公司副总经理一同被罚；重庆市钱宝科技服务有限公司(下称“钱宝科技”)近期因“六宗罪”也被重罚，违法所得不足10万元却被罚合计超800万元，6名高管也受到较为严厉的处罚。

今年5月正式实施的《非银行支付机构监督管理条例》(下称“非银支付监管条例”)明确，将依法加大对严重违法违规行为的处罚力度，可以根据具体情形对负有直接责任的董事、监事、高级管理人员和其他人员进行处罚，情节严重的还可采取市场禁入措施。

重罚违规支付机构

从央行开出的罚单看，航天电子存在违反机构管理规定、违反商户管理规定、违反清算管理规定、违反账户管理规定、未按规定履行客户身份识别义务、未按规定保存客户身份资料和交易记录、未按规定报送可疑交易报告，以及与身份不明的客户进行交易或者为客户开立匿名账户、假名账户等违法行为。央行对其予以警告，没收违法所得1596.31万元，并罚款2825.31万元。时任航天电子总经理助理牟某燕、时任商务部总监张某某对航天电子相关违法行为负有责任，分别

第三方支付领域又出重量级罚单，打破年内罚款金额纪录，监管重拳整治违规已成常态。

被罚款11.5万元、30万元。

而钱宝科技因违反非银行支付机构客户备付金存管管理规定、违反非金融机构支付服务管理规定等6项违法违规行为，被央行重庆市分行警告，并处744万元罚款，没收违法所得9.7955万元。六名负责人因对钱宝科技上述违法行为负有不同责任被警告并罚款，分别被罚款26.3万元、20万元、11.1万元、10.9万元、10万元、5万元。

稍早前，银联商务股份有限公司(下称“银联商务”)因违反清算管理规定被处以警告，并处罚款55万元；时任银联商务党委委员孙某平对公司上述行为负有责任，同样被处以警告，且罚款5万元。银盛支付因未在特约商户信息管理系统中



张力 摄

准确记录特约商户，未有效落实特约商户巡检责任，被央行内蒙古自治区分行罚款13.7万元。

这是银盛支付年内收到的第二张罚单。今年1月，银盛支付贵州分公司因未严格落实特约商户收单银行结算账户管理规定，并向不符合条件的特约商户提供“T+0”资金结算服务，被没收违法所得6722.16万元，并处罚款116万元。而相关负责人李某因对上述违法行为负有责任，也被处以警告和罚款5万元。

持续严监管态势

支付行业严监管态势持续，反洗钱仍是重点领域。

今年5月正式实施的非银支付监管条例明确，将依法加大对严重违法违规行为的处罚力度，可以根据具体情形对负有直接责任的董事、监事、高级管理人员和其他人员进行处罚，情节严重的还可采取市场禁入措施。

反洗钱法也明确规定，金融机构应当按照规定建立客户身份识别制度，不得为身份不明的客户提供服务或者与其进行交易，不得为客户开立匿名账户或者假名账户。

据记者不完全统计，今年以来，至少有16家支付机构违规被处罚，近七成机构遭“双罚”。

从违法行为类型看，机构主要在反洗钱、商户管理以及支付通道管理上存在漏洞，除了因违反账户管理规定被罚，也有机构因未严格落实特

约商户收单银行结算账户管理规定、向不符合条件的特约商户提供“T+0”资金结算服务等原因被罚。

“反洗钱领域仍是2024年支付行业重点监管领域。”博通咨询金融行业资深研究员王蓬博对记者分析指出，当前监管对支付机构要求责任落实到人，因此支付机构被“双罚”已经成为标配。“与身份不明的客户进行交易或者为客户开立匿名账户、假名账户”的违法行为，往往容易出现较高罚单。

上海交通大学安泰经济与管理学院副教授胥莉告诉记者，第三方支付机构今年多次被重罚，主要问题依旧是套现和反洗钱。除了商户信息不全等反洗钱涉及的问题，由于信用卡取现手续费与商户手续费存在巨大价差，套现就成为了第三方支付机构一项收入来源，这也导致其频繁被罚。

“从2024年的罚单情况来看，监管总体仍在保持高压态势，支付行业严监管持续。”素喜智研高级研究员苏筱芮对记者表示，从历年支付机构被罚原因来看，违反账户管理规定、未按照规定履行客户身份识别义务等是支付机构踩到红线的“重灾区”。从业务流程看，依规实施账户管理、履行客户身份识别义务既是合规的重要工作内容，同时也是支付业务的关键风险防线。因此，支付机构需要充分重视合规工作，并通过招聘合规人才、健全内控体系、强化商户巡检等方式不断提升合规水平。

王蓬博表示，支付行业从严监管一直在持续，特征上罚单金额的多少与违规性质成正比。随着非银支付监管条例实施，监管部门将进一步有效遏制支付行业违法行为，严厉打击行业乱象。支付机构一方面要直面行业变局，另一方面要严守合规性发展的行业底线，加强各业务条线合规建设。