

银行存量房贷利率调整近尾声

提前还款“退”、净息差压力“进”

随着存量首套房、“二套转首套”相继“降息”，存量房贷利率下调已接近尾声，多家银行相继透露调整“成绩单”。10月29日，北京商报记者注意到，兴业银行近日发布公告称，该行存量房贷利率调整惠及近百万客户。同时，建设银行、农业银行也相继透露了存量房贷利率调整进展，下调后，房贷客户利息负担减少，提前还款趋势下降。不过，随着存量房贷利率的调整，银行净息差压力也进一步提升，如何控制负债端资金成本仍面临着较大挑战。

多家银行交出调整“成绩单”

兴业银行近日发布公告披露了存量房贷利率调整情况，对符合LPR定价存量浮动利率的首套房贷款，兴业银行已于9月25日集中完成第一批主动批量调整，涉及近百万客户，节省了客户的房贷利息支出。

对“二套转首套”、未完成LPR利率定价类型转换、逾期贷款归还积欠本息等情况的存量房贷客户，兴业银行引导客户通过手机银行或贷款经办行等渠道完成相关业务申请。截至目前，已为近6万名客户成功办理相关手续，并于10月25日完成第二批主动批量调整。

9月25日、10月25日分别是各家银行存量首套住房贷款利率、“二套转首套”存量房贷利率统一批量调整的时间点。除兴业银行之外，在A股上市银行三季报披露之际，建设银行、农业银行也相继透露了存量房贷利率调整的进展。

建设银行首席财务官生柳荣在该行2023年三季度业绩说明会上表示，目前，存量房贷利率调整工作基本结束，该行符合调整条件的贷款基本调整到位，99%符合条件的住房贷款客户已完成了利率调整。农业银行个人信贷部总经理查成伟在该行2023年三季度业绩发布会上提到，该行为符合条件的存量首套房贷实施利率下调，共惠及730多万客户，平均下调幅度73个基点。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄表示，对于借款人来说，存量房贷利率调降实质性地降低了还贷压力，减轻了居民的资金负担，是一大利好，可以使居民腾出更多的资金用于其他消费，提高资金流

动性，也可以给居民提供更多的机会去选择购入其他房产等。

存量房贷利率的调整有助于降低借款人还款成本，同时缓解提前还款现象。查成伟透露，存量首套房贷利率下调政策落地实施后，房贷客户利息负担减少，提前还款动力下降。今年三季度，农业银行个人住房贷款提前还款金额环比二季度下降20%以上。生柳荣表示，存量房贷利率下调对于提前还款趋势有一定的缓和作用，9月当月建设银行提前还款规模环比下降7.2%。

招联首席研究员董希淼认为，不同群体提前还款原因不尽相同，一些是因为存量房贷利率较高选择提前还款，一些因投资收益率下降选择提前还款，还有一些是因为出于优化家庭资产负债，不愿背负过度债务，而选择提前还款。存量房贷利率下调后，对出于优化家庭资产负债目的选择提前还款的人群影响较小，但整体来看有利于减少提前还款现象。

净息差压力犹存

存量房贷利率下调释放利好的同时，也给银行净息差施加了一定压力。生柳荣坦言，存量房贷利率下调给包括建设银行在内的经营按揭住房贷款的商业银行净息差都会带来一定压力，影响程度和进度取决于各银行产品和期限结构差异。

建设银行2023年三季度报告显示，2023年1-9月，建设银行净利息收益率为1.75%，净利差为1.55%，较去年同期均下降30个基点。生柳荣提到，“在LPR下调、存量按揭利率下调以及降低企业融资成本等多方面因素影响下，今年银行的净息差仍有下行压力，预计明年降幅趋

缓”。

中信证券首席经济学家明明认为，提前还款潮是存量房贷利率调降话题的导火索，对于银行而言，下调存量房贷利率有利于缓解提前还款问题，留存优质客户；但另一方面，目前银行净息差已经处于历史低位，下调存量房贷利率会进一步压低银行的利润空间，如果存量按揭贷款平均下调80个基点，商业银行息差可能下滑6-9个基点。虽然银行已经调降存款利率，但难以完全抵消贷款利率调整的冲击，后续仍需采取相关措施减轻经营压力。

北京商报记者统计发现，目前除中国银行外，国

有银行三季报均已披露，净息差较上年同期下调18-34个基点。

对于银行后续该如何减缓净息差下行压力，明明表示，银行除了需要制定精准灵活的方案外，还需要控制负债端资金成本，避免息差压缩过大，同时发展中间业务等，扩大收入来源，从而分散按揭利率下滑对资产收益的影响。

董希淼建议，下一步，商业银行应采取多方面措施，开源节流，精细管理，减缓存量房贷利率调整对利润和息差的影响。同时，严格实行全面风险管理，加快处置不良资产，努力保持发展的稳健性和持续性。

(北京商报)



梁溪区人民政府关于房屋征收决定的公告

因永胜桥地块旧城区改建项目(地铁5号线东侧)建设需要,区政府决定对项目范围内国有土地上的房屋实施征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第590号)、《无锡市国有土地上房屋征收与补偿办法》(锡政规(2011)第3号)及相关规定,现决定征收下列范围内国有土地上的房屋及所有构(建)筑物,国有土地使用权同时收回。现公告如下:

一、项目名称

永胜桥地块旧城区改建项目(地铁5号线东侧)。

二、房屋征收范围

住宅:塘南新村3号、塘南新村7号、塘南新村10号、塘南新村11号、塘南新村13号、塘南新村14号。

非住宅:塘南新村10号旁车库、塘南新村13号旁车库、塘南新村14号旁车库。

三、征收补偿方案:见附件。

四、签约期限:自房屋征收决定公告之日起15日。

被征收人对本征收决定不服的,可以自本决定公告之日起60日内申请行政复议,也可自本决定公告之日起6个月内依法提起诉讼。

特此公告

无锡市梁溪区人民政府
2023年11月2日

梁溪区人民政府关于房屋征收决定的公告

因光明内衣厂B块旧城区改建项目(蚂蝗桥)建设需要,区政府决定对项目范围内国有土地上的房屋实施征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第590号)、《无锡市国有土地上房屋征收与补偿办法》(锡政规(2011)第3号)及相关规定,现决定征收下列范围内国有土地上的房屋及所有构(建)筑物,国有土地使用权同时收回。现公告如下:

一、项目名称

光明内衣厂B块旧城区改建项目(蚂蝗桥)。

二、房屋征收范围

住宅:蚂蝗桥1、蚂蝗桥1-2、蚂蝗桥4、蚂蝗桥4-1、蚂蝗桥6、蚂蝗桥6-1、蚂蝗桥7~9、蚂蝗桥11~20、蚂蝗桥20-1、蚂蝗桥21、蚂蝗桥21后、蚂蝗桥22~31、蚂蝗桥31-1、蚂蝗桥33-35、蚂蝗桥35-1、蚂蝗桥36~38、蚂蝗桥39-40、蚂蝗桥41~46、蚂蝗桥47前、蚂蝗桥47后、蚂蝗桥48、蚂蝗桥48后、蚂蝗桥49后、蚂蝗桥49~50、蚂蝗桥50-1、蚂蝗桥50-2、蚂蝗桥51~54、蚂蝗桥54前、蚂蝗桥54后、蚂蝗桥55、蚂蝗桥55前、蚂蝗桥55后、蚂蝗桥56前、蚂蝗桥56后、蚂蝗桥57、蚂蝗桥57-1、蚂蝗桥57后、蚂蝗桥58前、蚂蝗桥58~63、蚂蝗桥63前、蚂蝗桥64~66、蚂蝗桥78、蚂蝗桥81~82、蚂蝗桥82-2、蚂蝗桥83~88、蚂蝗桥91~92、蚂蝗桥96~105、蚂蝗桥107、蚂蝗桥109~116、蚂蝗桥116-1、蚂蝗桥117、蚂蝗桥122前、蚂蝗桥122、蚂蝗桥122后、蚂蝗桥123、蚂蝗桥138、蚂蝗桥138-1、蚂蝗桥139、蚂蝗桥142、蚂蝗桥142-1、蚂蝗桥143、蚂蝗桥143-1、蚂蝗桥144~145、蚂蝗桥146、蚂蝗桥146-1、蚂蝗桥146前、蚂蝗桥147~149、蚂蝗桥149后、蚂蝗桥150~151、蚂蝗桥151后、蚂蝗桥152~154、蚂蝗桥154-1、蚂蝗桥155、蚂蝗桥156、蚂蝗桥156-1、蚂蝗桥157、蚂蝗桥158前、蚂蝗桥158后、蚂蝗桥159~160、蚂蝗桥167~168、蚂蝗桥176~177。

非住宅:运河东路158、运河东路168、建业路2、建业路4、建业路6、建业路8、建业路12、五爱路192、五爱路196、蚂蝗桥3号、蚂蝗桥160、蚂蝗桥160号旁。

三、征收补偿方案:见附件。

四、签约期限:自房屋征收决定公告之日起2个月。

被征收人对本征收决定不服的,可以自本决定公告之日起60日内申请行政复议,也可自本决定公告之日起6个月内依法提起诉讼。

特此公告

附件: 1. 项目征收范围图

2. 光明内衣厂B块旧城区改建项目(蚂蝗桥)房屋征收补偿方案

无锡市梁溪区人民政府
2023年11月2日

梁溪区人民政府关于房屋征收决定的公告

因清扬路西侧地块旧城区改建项目建设需要,区政府决定对项目范围内国有土地上的房屋实施征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第590号)、《无锡市国有土地上房屋征收与补偿办法》(锡政规(2011)第3号)及相关规定,现决定征收下列范围内国有土地上的房屋及所有构(建)筑物,国有土地使用权同时收回。现公告如下:

一、项目名称

清扬路西侧地块旧城区改建项目。

二、房屋征收范围

住宅:西顾巷1号~42号、西顾巷2号~1、西顾巷44号~西顾巷66号、西顾巷49号后、西顾巷49号前、西顾巷54-1号、西顾巷68号~82号、西顾巷72-1号、西顾巷81号前、王巷1号~9号、王巷1-1号、王巷4-1号、王巷11-1号、王巷11号~38号、王巷13-1号、王巷26-1号、王巷28-1号、顾巷201号~231号、顾巷203-1号、顾巷210-1号、顾巷218-1号、顾巷220-1号、顾巷223-1号。

非住宅:清扬路198号(无锡市蓝天宾馆有限公司)。

三、征收补偿方案:见附件。

四、签约期限:自房屋征收决定公告之日起2个月。

被征收人对本征收决定不服的,可以自本决定公告之日起60日内申请行政复议,也可自本决定公告之日起6个月内依法提起诉讼。

特此公告

无锡市梁溪区人民政府
2023年11月2日