

# 当租售比逐渐高于存贷款利率

## 买房、租房还是存钱?

□本报记者 张琛

最近,央行发布了《2024年第二季度中国货币政策执行报告》,《报告》中提到,“租赁住房总的收益率在静态租售比基础上有望提升到3%以上,将高于多数资产回报率”。一石激起千层浪。对于老百姓来说,是“从卖房转为当房东、不买租房,还是干脆卖房存银行赚利息”成为“投资理财”的热点话题。

### 租售比历史性反超存款利率

记者在“链家APP”上随机查阅了我市天宁区新城旗下某次新小区的相关数据。以该小区为例,今年上半年,该小区成交的两套三房两厅两卫户型单价在16762—19927元/平方米之间,总价在220万—222万元,取220万元。而多套类似户型每月租金在3800—4500元之间,取4000元/月。忽略物业费、中介费等成本,粗略计算,该小区的该户型租售比为 $4000 \times 12 / 2200000 = 2.18\%$ (租金/房价)。

诸葛找房数据显示,今年上半年,我国重点50城的租金回报率为2.03%。而随着7月份至今的降息潮,目前,我市银行1年期存款利息均在2%以下。这意味着,包括常州在内的多个城市租售比历史性地超过了银行存款利率。

值得一提的是,这些租售比均是按照现有房价计算的,对于一些10年前、甚至20年前买房的群体来说,如果按照当年房价水平来算租售比,超过10%都有可能。这就带来另一个话题,如果房价继续下行,持房当房东是不是比卖掉房子后存款放银行性价比更高呢?

### 即将进入买房零成本时代?

从经济学的角度而言,一旦房贷利率和租售比无限接近,就相当于租金可

最近,看到一些财经博主呼吁央行购买国债,即继续“印钱放水”,写这些话的博主良心真的不会痛吗?

目前,国内大部分地区大部分房子价格都在下跌,但如果是通过新一轮QE,来达到居民财富增长的效果,在这样一个阶段,无疑是“饮鸩止渴”。“印钱”本身无所谓好坏,但这个“印钱”是真的有对应的国民生产总值或外汇储备做支撑,还是仅仅靠着财政的杠杆,靠着国债、地方债的买入,去撬普通劳动者稀疏的羊毛呢?

根据宏观经济的原理,GDP的增速,决定了货币增速的下限。受制于GDP增速、外汇等因素,目前,靠债务去推升国内资产价格的空间极为有限。譬如,2015年,第一太平洋戴维斯估算中国房产总值为300万亿元人民币,是同期中国GDP总值的4倍多。由此可见,在2015年—2016年

### 小编聊理财

	单位:亿元		
	6月末余额	同比增速	当年新增额
人民币各项贷款	2508527	8.8%	132654
住户贷款	815642	3.8%	14589
企(事)业单位贷款	1664013	10.7%	109957
非银行业金融机构贷款	11649	100.7%	3889
境外贷款	17223	56.0%	4218

注:企(事)业单位贷款是指非金融企业及机关团体贷款。  
数据来源:中国人民银行。

	单位:%		
	6月	比上年12月变化	同比变化
新发放贷款加权平均利率	3.68	-0.15	-0.51
一般贷款加权平均利率	4.13	-0.22	-0.35
其中:企业贷款加权平均利率	3.63	-0.12	-0.32
票据融资加权平均利率	1.60	0.13	-0.43
个人住房贷款加权平均利率	3.45	-0.52	-0.66

数据来源:中国人民银行。

以抵消房贷利息,即买房零成本。

今年以来,不仅存款利率在降,房贷利率也在降。随着LPR两次下调,多个城市的个人住房商业贷款利率正在加速进入“2时代”。据融360数字科技研究院监测,截至今年7月末,45个重点城市首套房贷款平均利率为3.29%,二套房贷款平均利率为3.71%。

8月以来,一线城市中的广州,首套房贷利率率先跌破3%,多家银行可以做到2.9%。该利率水平已经逼近公积金5年及以上的贷款利率2.85%。二线城市中,南京、苏州也有多家银行的个人住房首套房贷利率可做到2.95%。

常州当前的首套房贷款利率平均为3%,不排除我市已有小区租售比达到或超过3%。这相当于总价100万元的房子每月租金2500元。未来,常州新增房贷进入“2时代”,似乎也“触手可及”。

过去,对于购房者而言,期待房价

上涨似乎自然而然,但这几年的房价走势,让越来越多的购房者意识到,租售比产生的现金流,更是衡量房产价值的一把标尺。从国外成熟市场来看,租售比通常在4%以上甚至更高。一个合理的租金回报率,正如股息之于上市公司,是判断房产是否值得投资的重要依据。

对于成熟房产市场的房东而言,仅靠租金收益,就可以获得不错的现金流回报。但在我国,特别是2005年—2021年之间,由于城市化进程叠加经济高速发展,多数城市房价都经过暴涨阶段,导致租售比远低于国际水平,也让老百姓普遍关注“房产本身是否升值”,而非“租售比是否合理”。

### 持房还是持现金需动态评估

公开资料显示,从2010年至今,我国存款利率最高峰出现在2011年。当

时,一年期存款利率为3.5%,3年和5年期分别为5%和5.5%左右,银行存款利率远高于租售比。但近3年来,随着我国存款利率快速下降,由此带来如国债、大额存单、货币基金等一系列关联产品的收益下滑。对于老百姓来说,低风险、低风险、保本保息的理财渠道更少了。随着房租回报率超过存款利率,不断接近贷款利率,是否意味着,租房开始具有了投资价值,只要出个首付,就能靠租金以房养房?

该买还得买,该住还得住。市民黄女士告诉记者:“我们现在名下两套房产均为自住,一套是老小区置换的青山湾附近小区,父母在住;另一套是几年前购买的万福桥附近某学区房,虽然目前已无学区需求,但房子不错,准备继续住下去。如果未来收入上涨,不排除将青山湾附近小区再置换一次,给父母改善下居住环境。”

家住泰和之春的市民张先生说:“我仅有一套自住房,并不关注房价涨跌。现在全家人已经在这个小区住了将近10年,感觉小区环境可以。即便未来需要置换,如果房价下跌,我卖出价低,买入价也低,置换成本反而变少了。”

“目前市场上很多即便降价还是销售难的房产正是既不能满足自住需求,租金回报又不高的房子。”克而瑞苏常区域总经理,克而瑞常州房产测评首席分析师戈文问分析:“假设你的房子在租赁市场上很吃香,租售比能够达到3%,这样的房子如果不是需要置换,你也未必会舍得卖出去。而二手房市场上那些积压的库存,恰恰是居住不那么舒适,租不出去或者租金达不到预期的房子。同时,今年以来租售比提升的一大原因并非是租金上涨,而是房价下跌幅度超过了租金下滑幅度。在我看来,多数国人的买房逻辑仍是买涨不买跌,为获取出租收益买房的人是少数,所以,租售比提高对于房产市场去库存难言有促进作用。”

那么,为什么现在部分人对于房价下跌非常焦虑,以至于盼望着国家“印钱”,盼望来个通胀稀释手里的债务呢?

回溯源头,这主要是这一群体没有守住债务的底线,借了超过自己能力的钱。比如,在国家呼吁“降杠杆”“房住不炒”的背景下,某些房产博主不仅自己“顶风作案”拼命加杠杆买N套,还忽悠粉丝买各地的相关合作楼盘。对于富人来说,其实也无所谓。周围一些全款买海南、云南、甚至海外房产——专家口中“劣质资产”的人——都活得好好的,时不时还发一些在外地旅居的朋友圈美图。真正损失惨重的群体是没有这个实力,也没有这个需求,盲从“专家”,为了涨而买,为了买而买,没钱借钱买,买了又不住……这一群体面临财富缩水、资不抵债的局面,不正是因为当初他们想着通过大量举债,而非踏实劳动,去掠夺别人的存款吗?

对于个体来说,如果当初守住了债务的底线,没有“不择手段”去扩张,那么,现在也没必要过分焦虑。祸福无门,惟人自召。

## 债务的底线

张琛

这个时间段,居民杠杆率已经很高。居民财富的增长靠的是羊拔了自己身上的毛。

金融、杠杆、债务等都是工具。当有好的项目、好的标的时,借钱投入、持有债务可以提升整个社会的劳动效率。这时,通过“印钱”来匹配GDP增速是合理有效的,大家的实际财富都增加了,这就是良性的债务。反之,如果没有好的项目,仅仅是锚定正在通胀的资产,包括但不限于房产、股票、字画、收藏品等,在加杠杆周期,可以通过举债来掠夺他人的财富。比如,在房产大涨的那几年,有些人不断加大杠杆,连首付都是通过信用卡、信用卡等手段贷出,随着房产上涨,确实形成了“贷得越多赚得越多”的闭环,相当于通过债务扩张而来的货币稀释了持币群体的存款,俗称“钱贬值了”。

那么,在这个周期中,谁是受益者,谁是受损者呢?

在我看来,这取决于每个人债务的底线。

在《消费的信心》中,我曾在简易模型中诠释过,如果通过信贷介入将增加的虚拟财富用于消费,其实没什么大的损失。这也符合一般老百姓的逻辑:房子涨了、股票涨了、心里美滋滋,花钱也爽快多了;这一消费又拉动了整个产业链,可谓皆大欢喜。而对于贷款买房的刚需群体来说,本身银行放贷也会审核贷款资格,一般每月还贷额最高不能超过工资人平均月薪的二分之一,只要不走啥“歪门邪道”,这个比例的财务负担还可以。更何况,住了这么些年的房子,省的房租是一笔钱;有自己的家,心理价值又是一笔无形的钱。

# 金融行业劳动技能竞赛落幕

本报讯(徐杨 金伟诚)近日,由常州市总工会、常州金融监管分局、常州市金融行业工会联合会共同举办的2024年常州市金融行业劳动技能竞赛落下帷幕,江南农商行《江南“融E链” 链通上下游》获得团体项目一等奖。

本次劳动技能竞赛围绕做好科技金融大文章,以“金融赋能新质生产力 助力新能源产业高质量发展”为主题,聚焦新能源产业“发储送用网”生态闭环,评选近年来在产

品、技术、服务方面有创新性、典型性和可推广性的金融服务新能源产业项目案例,引导银行保险机构增强创新争优意识,进一步激发银行保险机构员工“学知识、练技术、比技能、创一流”的工作热情,努力在金融服务新能源产业高质量发展领域形成一批领先全省、在全国有影响力的创新举措和经验做法。

据悉,截至7月末,全市新能源产业贷款余额835.11亿元,比年初增加95.78亿元,同比增长12.85%。

## 招商银行常州武宜路支行

### 成功拦截涉诈资金取现

本报讯(储冠 招银莹)8月15日,招商银行常州武宜路支行成功拦截一起涉诈资金取现事件,有效遏制了电信网络诈骗的蔓延。

当天上午,一名年轻男子在同伴陪同下,匆匆来到该行办理现金取现业务。经办柜员在查询时发现,该男子所持银行卡新开立不久,且此前资金入账后迅速被中止了非柜面交易,这一异常现象立即触发银行的风险预警机制。面对柜员的细致询问,该年轻男子神色慌张、言辞闪烁,其陪同人员也显得颇为紧张,试图离开。随后,该

行工作人员一方面稳住对方,询问资金来源及用途;另一方面,迅速将情况上报,并同步联系反诈中心。很快,民警及时赶到,与银行工作人员紧密配合,成功将涉诈嫌疑人控制并带走调查。

此次涉诈资金的成功拦截,得益于招商银行常州分行长期以来对防范电信诈骗工作的高度重视。该行通过加强内部管理,提升员工反诈意识及技能,构建行之有效的涉诈资金识别和拦截机制,为守护社会金融安全贡献了重要力量。

## 江南农村商业银行

### 为客户解决硬币兑换难题

本报讯(徐杨 商靖莹 黄珊)近日,江南农村商业银行总行营业部运用“硬币自循环预约兑换系统”,为客户高效解决了硬币兑换难题。

事发当天,一位客户拎着两个麻袋步履蹒跚地走进江南农村商业银行总行营业部,询问能否办理硬币兑换业务。原来,这两麻袋是客户积攒了十多年各种面额的硬币,称重足足有88斤,家人怕放在家里不安全,就想尽快将这些硬币兑换成纸币或存入银行账户。

了解情况后,银行工作人员查

看了硬币质量,确认大部分硬币没有霉变、生锈等问题。于是,立即指导客户在手机上预约“硬币自循环”兑换。用户只要通过手机申请,便可将所有硬币封存送往常州市硬币自循环中心,客户在手机上就可了解清点硬币的全过程,清点完成之后,资金就会自动存入客户名下账户。“原本还担心银行没空处理,没想到这么方便,我也不用在网点等,节约了很多时间。”客户对此表示高度认可,感谢银行为其高效解决了这个“沉重的负担”。

## 人保财险常州市分公司

### 点燃热血“村BA” 激发乡村新活力

本报讯(储冠 人保轩)8月9日,常州市“PICC中国人民保险”杯——第二届“和美乡村”篮球联赛(村BA)在新华区罗溪镇启幕,掀起了一场“全村总动员”的体育热潮。

赛场上,球员们攻势凌厉,防守稳健。观众席,老少球迷的加油声随着月光下跃动的身影此起彼伏,交织成夏夜最动人的旋律。接下来20余天,全市16支代表队将轮番上阵,上演一场场技艺与激情的精彩对决。赛事之外,人保财险常州市分公司紧抓契机,深入推广

其服务民生、赋能乡村振兴的丰硕成果,通过特设展位,为现场观众提供农业保险、乡村振兴保险的咨询与解读,进一步普及保险知识,增强乡村风险抵御能力。

培育文明乡风,发展乡村文化,助力乡村振兴,“村BA”不仅是体育竞技的舞台,更是乡村文明与文化振兴的重要推手。人保财险常州市分公司相关负责人表示,公司将持续关注乡村实际需求与文化发展,为乡村振兴注入更多金融动能。

**华夏理财** CHINA WUHA WEALTH MANAGEMENT 为德而来

此宣传适用于华夏银行个人客户

### 华夏理财悦安封闭式145号136天

—— 登记编码: Z7003924000353 产品代码: 24116145 ——

发售日 | 2024年8月16日—8月22日  
 成立日 | 2024年8月23日  
 到期日 | 2025年1月6日  
 期限 | 136天  
 风险等级 | PR1  
 起购金额 | A份额: 1元  
 代销机构 | 华夏银行

**业绩比较基准 | A份额 2.20%—2.40% (年化)**

“悦安”仅为产品名称,并非指收益固定或保本,不构成任何收益承诺。

本产品由华夏理财有限责任公司发行与管理,华夏银行为代销机构,不承担产品的投资、兑付和风险管理责任。

**风险提示:** 本宣传发布后部分产品要素可能发生变更,具体产品信息以产品说明书为准。本宣传的著作权归华夏理财有限责任公司所有,未经华夏理财有限责任公司事先允许,任何人不得修改、翻版、分发、转载、复制、发表或引用。业绩比较基准不构成对产品收益的承诺。本产品由华夏理财有限责任公司发行与管理,华夏银行为代销机构,不承担产品的投资、兑付和风险管理责任。本产品通过代理销售机构渠道销售的,理财产品评级应当以代理销售机构最终披露的评级结果为准。理财产品过往业绩不代表其未来表现,不等于理财产品实际收益,投资须谨慎。可登录华夏银行官方网站(www.hxb.com.cn)了解更多。如需进行业务咨询或投诉,可拨打华夏理财客户服务热线:400—17—95577或华夏银行客户服务热线:95577。

理财非存款 产品有风险 投资须谨慎

扫描二维码 关注华夏银行手机APP  
 扫描二维码 关注华夏理财微信公众号  
 扫描二维码 关注华夏理财视频号

**兴银理财** CHINA WUHA WEALTH MANAGEMENT 兴业银行代销 一份理财 一份安心

### 恒稳致远 纯盈进益

广告

甄选债权类和非标资产 不配置权益资产 封闭式运作

### 稳利恒盈24年367期纯盈款

销售代码	起购金额	业绩比较基准(年化)	业绩比较基准的说明:以一年定期存款利率为无风险利率,基于当前对未来市场的判断,根据拟投资债权类资产的信用利差、久期敞口以及流动性溢价,预判组合的波动幅度,设定业绩比较基准。业绩比较基准不是预期收益率,不代表产品的未来表现和实际收益,不构成对产品收益的承诺。
A类份额(新资金款) 9N24367A	1元	3.00%	
B类份额 9N24367B	1元	2.90%	

理财产品登记编码: Z7002024000675 代销机构风险评级: R2  
 认购期: 2024年8月15日—2024年8月22日 产品期限: 397天

**风险提示:** 本产品管理人为兴银理财,兴业银行为代销机构,不承担产品的投资、兑付和风险管理责任,一切产品要素和交易规则均以产品说明书等法律文件为准。该产品为净值型产品,业绩比较基准不是预期收益率,不代表产品的未来表现和实际收益,不构成对产品收益的承诺。理财产品过往业绩不代表其未来表现,不等于理财产品实际收益,投资须谨慎。理财非存款,产品有风险,投资须谨慎。

兴业银行常州分行各营业网点联系电话:  
 营业部: 88810066 武进支行: 89803393 钟楼支行: 86878125  
 新北支行: 81161886 溧阳支行: 80991688 天宁支行: 80583588  
 金坛支行: 82686555 经开区支行: 83200056

**交通银行** BANK OF COMMUNICATIONS 常州分行 CHANGZHOU BRANCH

## 惠民贷 惠生活

惠民贷·个人纯信用消费贷款

装修/买车 购物/旅游 其他日常生活消费

**优质出额 “交” 好运**

具体利率以最终审批为准

额度高 利率低 随心用  
 期限长 申请易 纯信用

温馨提示: 惠民贷资金使用应符合国家法律法规、监管部门和交通银行政策规定,仅用于消费。惠民贷年化利率(单利)3.85%—13.8%,具体贷款额度和利率以交通银行审批结果为准。树立理性消费观念,谨防过度借贷。具体利率优惠以手机银行APP内活动展示结果为准。咨询电话0519—88131172 官方网站www.bankcomm.com 扫码立即申请