新房贷全面落地：

40年并非“人人可贷”

40年房贷已从政策层面进入银行实际操作阶段。8月28日，央行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》，明确个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年。

近日，界面新闻走访多家银行并咨询房产中介了解到，目前部分银行已经可以受理最长40年期的新发放个人住房贷款，但并非所有购房者都能贷满40年，借款人年龄、房屋房龄、建筑结构等均可能影响最终贷款期限。

相比新发放房贷，存量房贷延期的落地进度则存在差异，部分银行已经开放申请渠道，但部分地区仍在等待具体细则。

不是所有购房者均可以获得40年贷款期限

从银行端来看，40年房贷政策已经开始进入实际办理环节。此前多家国有大行客服及客户经理向界面新闻确认可以按照新规办理相关业务，工商银行、建设银行、交通银行等均已明确执行最新政策。

不过，“最长40年”并不意味着购房者均可以直接获得40年贷款期限。近期北京地区多家银行的实际执行情况显示，借款人年龄和房龄是重要的约束条件。

北京地区一位房产中介人士告诉界面新闻记者，房贷年限与“房龄、房子结构、建筑模式、贷款人的年龄”均有关系。部分银行目前通常要求“借款人年龄+贷款期限”不超过70岁或75岁，因此，即便监管将房贷期限上限提高至40年，真正能够贷满40年的购房者仍主要集中在年龄较低的人群。

界面新闻采访了解到，从目前部分银行公开的执行口径看，年龄限制并未完全统一。工商银行目前的公开口径为借款人年龄与贷款期限之和不超过75年；建设银行部分地区同样按照75年执行，优质单位借款人等特定客户可能有所放宽。

这意味着，如果按照“年龄+贷款期限不超过75年”计算，35岁以下购房者理论上才有机会贷满40年。需要注意的是，这只是按照年龄条件进行的理论测算，实际期限还要结合银行审批以及房屋情况确定。

房龄则是二手房申请长期限贷款面临的另一道门槛。北京一位房屋中介人士告诉界面新闻，部分银行在测算二手房贷款期限时，会根据房屋结构、房龄等因素确定可贷年限，因此老旧二手房即使借款人年龄符合要求，也未必能够申请40年。

一位国有大行个贷经理对界面新闻表示，北京地区房屋性质比较复杂，住宅土地使用年限一般是70年，也有部分是50年，如果开发商前期有拿地捂盘不开发，贷款年限还要进一步缩短，新房通常能够用足贷款年限。不过，二环内有些老旧平房，是无法贷款的。个人按揭的贷款年限一般是取75-年龄与房龄二者的更低值。

另外，公积金贷款与商业性个人住房贷款并不能简单等同。建设银行一位贷后管理部门人士告诉界面新闻记者，目前“公积金暂不参与延期”，公积金贷款期限认定也较为严格。该人士介绍，部分住房按照砖混住宅“47减房龄”、钢混住宅“57减房龄”，在住建委新改造名单的可以按“67减房龄”的方式计算。

“40年是政策给出的上限，并不是银行必须给客户40年。”一位股份制银行人士表示，最终贷款期限仍要综合考虑借款人的年龄、收入、征信、房屋情况等因素，由银行与借款人协商确定。

存量房贷延期进度不一

除了新发放房贷，存量按揭贷款能否延长至40年，也受到已有房贷客户的关注。

8月28日发布的《个人住房贷款管理办法（试行）》明确，符合条件的存量个人住房贷款可以协商调整还款计划，其中展期期限累计不得超过原贷款期限的一半，原贷款期限与展期期限合计不得超过40年。

目前不同银行、不同地区的实际进度并不完全一致。建设银行贷后管理人员表示“存量房的相关政策细则仍在研讨中。”

有国有行个贷客户经理对界面新闻表示，目前已经可以接受客户申请，但目前审批具体条件还没有下发到经办机构。这意味着，尽管监管层已经给出明确的展期框架，但具体到地方分行、贷款经办行以及不同类型存量客户，实际办理时间仍可能有所不同。

界面新闻注意到，有媒体报道，部分银行APP上线了还款计划调整模块。不过，北京地区贷款人张梦（化名）向界面新闻提供的截图显示，“该贷款所在地区暂未开通还款计划调整服务”。

对此，前述银行人士表示，存量房贷涉及原合同变更、风险重新评估以及系统改造等环节，相比新发放贷款，业务流程更为复杂，因此各银行落地速度有所差异。“政策框架已经明确，但具体怎么做，还是要看银行内部系统和操作细则。”

从购房者角度看，延长贷款期限最直接的变化是降低月供压力，但代价是整个贷款周期的利息支出增加。以首套商业房贷利率3.05%测算，100万元贷款采用等额本息、期限30年，月供约4243元，总利息约52.75万元；如果延长至40年，月供约3609元，每月减少约634元，但总利息约73.22万元，比30年贷款增加约20.47万元。

上海易居房地产研究院副院长严跃进对界面新闻表示，还款期限延长后，月供压力可以降低约15%，对于当前收入增长呈阶段性特征的群体而言，这是实实在在的“减负”。当然，期限拉长后总利息会相应增加，但“以时间换空间”的逻辑，让购房者在短期还款能力和长期债务安排之间有了更从容的选择空间，这正是政策灵活性的体现。

贷款人张梦对界面新闻表示，自己确实更关注的是每个月需要还多少钱，“如果月供能够明显下降，短期还款压力确实会小一些，但如果一直还到40年，总利息增加也比较明显，所以还是要看自己的收入和未来几年资金安排。”

据《界面新闻》

对公业务高歌猛进 零售业务步伐放缓

银行信贷业务格局生变

中报季落下帷幕，42家A股上市银行交出2026年上半年经营答卷。上半年，银行业务结构悄然变化：对公业务高歌猛进，零售业务步伐放缓。对公、零售两大板块的“温差”不仅体现在业务规模上，也传导至营收、利润层面，成为上半年银行业发展的鲜明注脚。

贷款规模现“温差”

据Wind统计，截至6月末，42家上市银行贷款余额合计196.36万亿元，较年初增长5.10%。其中，企业贷款及垫款余额合计121.37万亿元，较年初增长7.90%；而个人贷款及垫款余额合计62.66万亿元，较年初下降0.27%。

一升一降之间，折射出银行信贷资源配置的新变化。

进一步拆解来看，截至6月末，42家上市银行对公贷款余额较年初全部实现正增长，有15家银行对公贷款余额增速超10%。其中，宁波银行对公贷款余额1.28万亿元，较年初增长19.32%。

国有六大行对公贷款余额在高基数基础上保持较大幅度增长。截至6月末，邮储银行对公贷款余额较年初增长14%，其余五家国有大行对公贷款余额增速也均达到6%以上。

而零售端则呈现另一番景象。截至6月末，42家上市银行中，有28家银行个人贷款余额较年初出现负增长。

其中，西安银行6月末个人贷款余额较年初减少29.71%，个人贷款余额在总贷款中的占比也从年初的24.89%降至17.88%。具体来看，消费贷余额的骤降是导致该行个人贷款规模显著减少的主要原因。截至6月末，该行个人消费贷余额196.64亿元，较年初减少五成。

国有大行中，农业银行、邮储银行、建设银行个贷余额较年初仍保持正增长，增速分别为3.34%、1.30%、0.32%。但工商银行、中国银行、交通银行个人贷款规模有所收缩，其中交通银行6月末个人贷款余额较年初下降2.82%。

除贷款业务外，存款业务也呈现对公端增速高于个人端的格局。Wind统计显示，截至6月末，A股上市银行企业存款余额合计101.52万亿元，较年初增长5.47%；个人存款余额合计120.13万亿元，较年初增长4.65%。

利润贡献现分化

上述“温差”在宏观数据上同样有所体现。中国人民银行7月15日发布的2026年上半年金融统计数据显示，上半年企（事）业单位贷款增加11.13万亿元，而住户贷款减少3668亿元。

业务结构的变化，进一步带来银行业营收与盈利格局的重构。

素有“零售之王”之称的招商银行，其业务格局也在上半年悄然生变。在贷款规模上，截至今年6月末，该行公司贷款余额3.20万亿元，较上年末增长9.27%，占该行贷款和垫款总额的45.21%，较上年末上升2.79个百分点；零售贷款余额3.61万亿元，较上年末下降1.11%，占该行贷款和垫款总额的51.04%，较上年末下降1.88个百分点。

从盈利贡献上来看，今年上半年，招商银行零售金融业务营业收入968.20亿元，同比增长0.65%，占该行营业收入的54.34%，同比下降2.25个百分点。虽然零售业务营收仍高于批发金融业务的755.36亿元，但两类业务税前利润格局已出现反转：今年上半年招行零售金融业务税前利润428.88亿元，同比下降17.58%，占该行税前利润的47.27%，同比下降11.26个百分点；而批发金融业务税前利润457.03亿元，较去年同期增加86.46亿元。

在部分国有大行中，利润分化同样显现。例如，交通银行今年上半年公司金融业务、个人金融业务收入分别为708.83亿元、523.63亿元，两类业务在利润总额方面的差距进一步拉大，今年上半年该行公司金融业务利润总额365.08亿元，较去年同期增加超100亿元；而个人金融业务利润总额仅16.52亿元，较去年同期减少约60亿元，在全行利润总额中占比也从去年上半年的16%降至3%。

实现结构、质量、效益动态平衡

为何银行业出现对公走强、零售走弱的格局？多位业内人士向记者剖析了成因。

招商银行行长王小青在中期业绩发布会上表示，当前零售业务面临的情况，既是该行自身业务特色的结构性因素所致，也是银行业共同面临的挑战，包括社会融资结构变化、贷款需求减弱，以及低利率环境下的净息差压力。

“居民信贷需求偏弱是零售贷款收缩的主要因素之一。”某股份制银行北京分行个人金融业务相关负责人表示，“居民加杠杆意愿不足，按揭贷款收缩压力较大，信用卡消费与分期需求同步走弱，个人经营贷也面临有效投放不足的难题，个人业务盈利自然承压。”

该负责人补充道：“近年来，个贷及信用卡不良率有所上升，部分银行零售资产质量承压明显，银行不得不增加拨备计提，稀释了零售利润。此外，在风险成本上升、利润成色受损时，部分银行对零售信贷扩张的态度趋于谨慎，宁愿主动放缓投放、提高准入门槛，也不会牺牲资产质量换取规模。”

“与此同时，在金融‘五篇大文章’的政策指引下，基建、制造业、绿色金融等领域持续获得信贷倾斜，银行降低企业融资成本，调整授信模式，对公贷款保持较强投放。资产质量方面，对公贷款往往有抵押物、核心企业增信等抓手，风险更可控，银行也更愿意把信贷资源投向对公领域。”某华东地区城商行零售金融部相关负责人告诉记者。

据《中国证券报》

中国银行阳江分行把金融知识送到一线劳动者身边

走进物流快递站点开展金融消保宣传

为扎实开展2026年金融教育宣传周活动，提升“两司两员”新就业群体金融风险防范能力，近日，中国银行阳江分行走进阳江市壹鹿物流快递站点，面向快递一线员工开展“清朗金融网络，守护安心消费”主题金融知识普及活动，把金融知识送到一线劳动者身边。

快递员群体奔波在服务一线，日常高频使用移动支付、网络转账，同时也是电信网络诈骗的高发人群。活动现场，银行工作人员立足快递员日常工作场景，用通俗易懂的语言开展针对性金融知识宣传。围绕防范电信网络诈骗、个人账户安全、理性消费、警惕非法借贷等核心内容，结合快递员接单、转账、收款高频工作特点，重点提醒大家不轻信陌生来电、不随意点击不明链接、不向陌生账户转账，守好“钱袋子”。

本次进站点宣传活动得到了快递公司负责人的大力支持与快递员们的积极参与和一致好评。大家纷纷表示，此类金融知识宣传活动非常及时且实用，学到了不少工作生活的防骗技巧。

中国银行阳江分行表示，下一步将持续聚焦快递从业员、外卖骑手等新就业群体，常态化开展下沉式金融知识宣教活动，以更有温度的服务守护群众财产安全，践行金融为民初心。 张淑莹



右图：中行工作人员向快递员讲解金融消保知识。 苏东喜 摄

利率优势消退

大行大额存单向普通定存靠拢

国有大行大额存单的利率定价格局发生明显转变，曾经凭借利率优势稳居“揽储神器”地位的大额存单，溢价空间持续收缩。

当前，多家国有大行线上渠道在售的大额存单产品利率，逐步向同期限普通定期存款靠拢，不少期限产品利率与定存持平，部分短期产品利率甚至低于普通定存。究其原因，市场普遍认为，在银行业净息差持续处于低位、行业负债管理日趋精细的大背景下，银行开始主动调整存款定价策略。

从各大国有大行线上存款产品报价来看，大额存单利率溢价消退趋势十分明显，不同银行、不同期限产品表现呈现一定分化。

工商银行App显示，该行在售定期存款3个月期、6个月期、1年期、2年期、3年期最高利率依次为0.8%、1%、1.1%、1.2%、1.55%；尚未售罄的同期限大额存单利率依次为0.75%、0.95%、1.05%、1.2%、1.55%。整体来看，除2年、3年期产品利率与定存持平外，其余期限大额存单利率均无优势，线上渠道暂无5年期大额存单发售。

交通银行在售3个月、6个月、1年期定存年利率分别为1%、1.2%、1.3%，对应同期限线上大额存单利率为1.05%、1.25%、1.3%，短期产品仍保留小幅利率溢价，但线上并未发售2年期、3年期、5年期大额存单产品。建设银行线上2年期、3年期大额存单年利率与同期限定期存款利率完全一致，分别为1.2%、1.55%，长期产品利率溢价消失。

融360数字科技研究院高级分析师艾亚文表示，线上大额存单与普通定存利率持平并非个例，而是行业普遍趋势。核心原因在于银行业净息差持续收窄，行业整体盈利承压，银行主动下调大额存单这类高成本负债产品利率，抹平过往利率溢价。同时，部分国有大行存款储备充足，整体负债成本偏低，发行大额存单的意愿有所弱化，即便持续上架相关产品，也仅为维持产品线完整性，不再设置额外利率优惠。

邮储银行研究员娄飞鹏分析认为，线上大额存单利率降至与定存持平甚至更低、溢价全面消退，这一举措的核心目的在于压降高成本负债，推动存量存款利率重定价，优化银行整体负债结构。而线下网点揽储规则有所区别，线下业务侧重吸纳行外新增资金，通过定向揽储获取稳定的核心存款，资金边际成本可控，成为银行补充存款的重要方式。

排排网财富研究员张鹏远表示，当前银行业净息差处于历史低位，压降负债成本是银行经营的重点，这也是各大行下调大额存单利率、抹平利率溢价的主要原因。除此之外，部分银行存款储备充裕，揽储压力较小，无需通过高额利率吸引储户，因此大额存单不再提供额外利率优惠。 据《21世纪经济报道》

年内多家险企获批“补血”

永续债受青睐

《证券日报》记者根据国家金融监督管理总局数据统计，从发债和增资两大外源性资本补充途径来看，截至目前，年内共有16家险企获批发债或增资用于资本补充，其中债券规模360.7亿元、增资规模21.34亿元，合计“补血”382.04亿元，同比增长29%。

例如，9月11日，国家金融监督管理总局北京监管局发布批复，同意长城人寿保险股份有限公司在全国银行间债券市场公开发行资本补充债券，发行规模不超过35亿元；同意北京人寿保险股份有限公司在全国银行间债券市场公开发行无固定期限资本债券（即“永续债”），发行规模不超过6亿元。同日，华泰人寿保险股份有限公司获批增加注册资本9.7亿元，由43.125亿元变更为52.825亿元。

对外经济贸易大学创新与风险管理研究中心副主任龙格对《证券日报》记者表示，年内险企资本补充规模增加的原因主要有以下几点：一是随着“偿二代二期”监管规则过渡期正式结束，保险行业全面落地新会计准则，新规对未上市股权、房地产等资产的风险因子进行上调，同时对保单未来盈余计入核心资本的比例设置严格上限，导致行业核心资本规模承压。二是在利率中枢持续下降的背景下，险企净投资收益率随之下滑，险企整体资本消耗速度快于内生资本生成，为缓解资本压力，保险行业通过增资和发债进行资本补充的动作有所增加。

龙格表示，综合来看，在“偿二代二期”全面执行与低利率环境叠加的背景下，中小险企通过资本工具补充核心资本的紧迫性有所提升。年内发债与增资规模的增长，反映出行业正积极应对资本消耗提速的挑战。

在用于资本补充的各类债券中，永续债更受险企青睐。从整体来看，今年险企获批发行永续债规模为247亿元，占险企已获批用于资本补充的债券规模的68.5%。从发行主体来看，获批发行永续债的多为头部险企或其子公司，单笔永续债规模较大。例如，人保寿险和新华保险(57.400，-0.06，-0.10%)分别于7月和8月各获批发行一只百亿元规模的永续债。

近年来，永续债在险企发债规模中所占的比例持续增长。Wind数据显示，2024年、2025年，永续债占险企发行的用于资本补充的债券规模比例分别为31%、54%。

龙格表示，相较于传统资本补充债券，永续债可计入保险公司核心二级资本，且在持续经营状态下即具备吸收损失能力，更加贴合“偿二代二期”监管规则对核心资本补充的硬性要求。同时，在低利率市场环境下，多只保险公司永续债发行利率持续走低。头部险企通过“赎旧发新”操作有效降低了融资成本，单笔百亿元级永续债项目相继落地，也推动了年内永续债在险企资本补充债券中的发行占比攀升。

展望未来，北京排排网保险代理有限公司总经理杨帆对《证券日报》记者表示，随着保险业持续推进高质量发展、偿付能力监管不断完善，以及长期保障型业务和资产配置需求持续增长，险企资本补充需求仍存，但将更加注重资本效率和资本质量，而非单纯追求规模。除发行资本补充债外，险企还可通过引入战略投资者、留存利润、优化业务结构、提升承保和投资盈利能力、盘活存量资产以及加强资本精细化管理等方式增强内生资本积累能力，实现资本实力与业务发展的动态匹配，进一步提升抵御风险和服务实体经济的能力。 据《证券日报》