

一线城市房贷调研：

部分银行放款加快 总体依然审慎

●本报记者 黄一灵 见习记者 石诗语

“实在是意料之外，我8月中旬开始走的商贷贷款审批，当时告诉我至少要等到明年1月，没想到今年10月中旬贷款就提前下来了。”沪上一位二手房购房者在社交媒体感慨道。

有迹象显示，近期一线城市二手房放贷速度出现提升势头。中国证券报记者先后走访或致电北上广深多家国有行、股份行及城商行分支行，发现一线城市银行贷款周期略有缩短，更有个别分支行表示目前额度充足随时可以放款。从整体调研情况看，各地银行放贷依然审慎，房住不炒的大方向并没有改变。



视觉中国图片

并非全面放松

“二手房（贷款）现在就有额度，只要材料齐全，审核通过后，几天就能放款。”深圳某国有行支行个贷经理告诉中国证券报记者。

北京某股份行的信贷部门则称：“11月有放款额度，只要符合要求，单笔贷款没有限额，基本都能满足需求，最快月内就能放款，不过到12月就不好说了。”

在中国证券报记者调研的诸多银行中，并非所有银行都是如此“爽快”，大部分银行虽放款速度略有提升，但依然存在房贷额度紧张、客户排队等待的情况。

沪上某股份行分行相关人士称，现在该行二手房首套房放贷时间大概需要3-4个月，相比七八月时确实有提速，额度方面“稍微好一点，但也不多”，“我们目前放出的差不多是八九月，甚至是更早六七月做的贷款，当下房贷放款并没有完全开放，房贷额度还是处于控制之中。”

一大型房产中介上海工作人员告诉中国证券报记者：“目前上

海二手房放贷速度快了一点，之前放款可能需要4-6个月，现在减少了一半时间，但不是每家银行都如此，有的银行还是很慢。”另一家规模较小的中介相关负责人称：“我们二手房业务量在上海较小，从我们合作的银行来看，速度没有感觉明显提升。”

广州地区二手房贷额度也同样紧俏，某国有银行个贷经理表示：“二手房放款依然需要排队，要等到明年年初才会释放额度出来，要优先供给积压客户，具体时间不好估计。”

保持房地产信贷平稳有序投放

近来，央行、银保监会多次发声表示将“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”。人民银行、银保监会已于9月底召开房地产金融工作座谈会，指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场平稳健康发展。

在业内看来，热点城市房贷放款速度的提升，主要有两大原

因，一方面是政策“暖风”频吹，另一方面则是下半年热点城市二手房交易降温，导致房贷需求变少。

上海金融与发展实验室主任曾刚表示，从供给端来看，目前银行还是在保证房住不炒的调控下，对居民合理的刚需以及开发商开发过程中的合理需求予以满足。政策的调控需要更加精准地构建一个长效机制，来保障房地产市场长期平稳健康发展。从需求端来看，因为上半年居民购房热情很高，贷款需求较大，近期随着政策的调控以及对市场的预期逐渐趋于理性，贷款的需求和年初相比有所回落。基于供求双方的变化，各地贷款放款速度有一定提升。招联金融首席研究员董希淼也表示，此前银行房地产信贷投放业务受到比较严格的约束，近期在约束调整之后，银行可以正常进行放贷。

预计未来贷款增速回升

房贷额度（尤其是二手房）的紧张有多方面因素，今年以来购房

者等待放款的周期普遍长达4-6个月。

东吴证券分析师马祥云称，按揭贷款主要受到房地产贷款集中度新规的强力约束。广州某城商行支行信贷业务负责人亦向中国证券报记者解释：“目前国家支持中小企业发展，我们在制定经营计划时，会将小微贷款的额度比重增加，给房贷的额度整体减少。在此基础上，我们又会优先给一手房额度，因此二手房贷款的额度占比比较少，在二手房需求没有同步减少的情况下，就会导致二手房贷款额度相对紧张。”

对于房地产贷款接下来的发展，马祥云预计四季度住房按揭贷款增速回升，核心逻辑是监管强调满足购房者合理需求，预计此前积压的按揭贷款会加速投放。

也有业内人士分析，临近年底是银行贷款额度较稀缺的时段，大部分银行都会赶在年底之前完成每年的贷款指标，“即使目前政策也已经放得差不多了，在不会有新额度释放的情况下，放贷时间较长也属正常”。

需求逐步释放 蛋价回落几率增大

●本报记者 马爽 张利静

十月以来，鸡蛋行情淡季不淡，受供需两旺支撑，蛋价涨幅明显。有市场观点认为，鸡蛋价格可能会复制与2019年基本一致的行，即先涨后跌。分析人士表示，在需求逐步释放后，今年11月鸡蛋行情确实存在调整可能，但受供应偏紧、饲料成本和蔬菜高价等因素支撑，很难出现2019年11月同期的大幅调整行情。

蛋价淡季不淡

鸡蛋市场一般在下半年主要消费高峰中秋节和国庆节过后，便迎来行情淡季。然而，今年10月中旬开始，蛋价一改往年颓势，显著上涨。Wind数据显示，11月2日中国鸡蛋市场平均批价为5.44元/斤，达到2019年11月中旬以来新高，同比涨39.72%。

近期北方地区降温明显，鸡蛋出现应激性反应，导致产蛋率下降，鸡蛋市场供应减少，这是近期蛋价上涨背后市场公认的主要原因。另外，卓创资讯鸡蛋分析师牛磊对中国证券报记者表示：“部分食品厂担忧后市蛋价上涨，生产成本增加，提前建立库存，拉动鸡蛋销量。同时，受‘买涨不买跌’心理影响，下游贸易商积极采购，流通速度加快。”

金信期货鸡蛋分析师刘文波也对中国证券报记者表示，周边的菜价、肉价表现对蛋价产生了提振作用，当前鸡蛋期现货价格处在历史同期偏高位。

2019年同期行情难现

上述蛋价表现，与2019年10月的表现颇为相似。当时由于猪肉缺口较大，鸡蛋和鸡肉的替代作用明显，2019年10月1日-29日的鸡蛋均价由4.49元/斤涨至5.58元/斤。然而，进入当年11月，随着猪价高位下调，鸡蛋需求失去支撑，蛋价开启了持续下跌模式，跌势一直持续到11月下旬，最大跌幅达到1.5元/斤。

今年的鸡蛋行情会否重现2019年11月的表现？

■“投服中心持股行权专栏”

投服中心：关注上市公司资产收购中标的公司业绩预测线性高增长

针对上市公司的资产收购事项，投服中心在行权时重点关注标的公司预测的经营业绩是否存在线性高速增长，以及这种线性高速增长是否与行业发展状况匹配、是否符合标的公司历史上正常的经营逻辑。因为标的公司未来经营业绩的预测情况直接影响到收益法的评估结果，业绩预测线性高速增长既推高了标的公司的估值及交易价格，又可能产生收购完成后标的公司无法完成承诺的业绩以及承诺期满后业绩断层等问题。

以万业企业收购凯世通100%股权为例。

2018年8月，万业企业以发行股份及支付现金的方式收购凯世通100%股权。凯世通是一家生产与销售离子注入机的半导体公司，在本次收购中其收益法评估值为97,072.06万元，评估增值率为1138.77%，2018年至2023年的预测净利润分别为5014.54万元、7925.59万元、11208.86万元、13200.77万元、15131.52万元、16603.76万元。

投服中心在行权分析中发现上述凯世通预测业绩的线性高速增长较难实现。一是凯世通2016年、2017年以及2018年1-3月净利润分别仅为-1109.97万元、864.89万元、230.16万元，以2017年为基期至2023年，预测净利润的年均复合增长率高达63.64%，预测期的净利润显著高于报告期的净利润。同时，凯世通预测期内收入主要来源于太阳能离子注入机和集成电路离



积极应对代理人流失 头部险企深化寿险改革

●本报记者 齐金利

随着A股上市保险公司2021年三季报披露完毕，备受关注的寿险业务改革进程有了最新进展。数据显示，与2020年年底相比，今年前三季度的头部寿险公司代理人数量累计下滑超过3成，衡量保险公司成长性的重要指标——新业务价值依然承压。

值得关注的是，面对寿险改革遭遇的“阵痛”，险企正多措并举深化改革，通过数字化转型、银保渠道改革、拓宽医疗服务生态圈等方式来积极应对。

代理人数量下滑

代理人数量骤减，已经成为当下保险业改革“阵痛”的关键词之一。根据上市险企披露的三季报数据，截至今年三季度末，中国人寿的总销售人员105.2万人，环比下降38.6%；这一规模较2020年底的145.8万人，减少了40.6万人。中国平安的个人寿险销售代理人数量为70.62万人，环比下降31%；这一规模较去年年末的102.38万人，减少了31.76万人。

虽然中国太保、新华保险和中国人保三家上市险企没有公布三季度代理人数量的变动详情，但代理人数量下滑的趋势已是不争的事实。根据今年半年报披露，中国人寿、中国平安、中国太保、新华保险和中国人保

五大上市险企的寿险代理人总量已经较2020年年末的419万人减少了83万人。

代理人数量持续下滑，对险企的短期业绩冲击明显，险企的新业务价值指标的下滑趋势仍在延续。三季报数据显示，今年前三季度，中国平安寿险及健康险业务的新业务价值为352.37亿元，同比下降17.8%；中国人寿新业务价值同比下降19.6%。

中国平安表示，主要因为公司坚持高质量的人力发展，推动队伍结构优化，代理人数量下滑对新业务价值产生了一定的负面影响。中国人寿则表示，公司坚持走有效队伍驱动业务发展之路，压实队伍规模，强化基础管理，夯实队伍高质量发展根基。

机构看好改革前景

虽然当前各大上市险企正遭遇改革“阵痛”，但券商等机构对保险业改革前景依然给予了积极展望。

光大证券分析师王一峰在点评中国平安三季度报告时表示，公司目前正处于寿险渠道改革深水区，随着低产能代理人的加速剥离，以及对新高质量代理人的招募与培育，利好公司长期发展，改革成效显现只是时间问题。

针对中国人寿三季报披露的代理人数量变化情况，东吴证券表示，公司人力规模大幅缩减，清虚提质进程加

快。2021年前三季度，行业传统营销体制遭遇瓶颈，但公司个险销售人力规模降幅远高于新业务价值同期下降水平，体现出公司销售队伍人均产能提升。预计全年公司人力规模或将继续走低，但人力效能有望在未来逐步释放。

国盛证券在研报中表示，上市险企三季报承压，寿险改革持续深化。展望四季度至明年一季度，预计各家险企“开门红”仍有压力。展望明年，建议关注两个潜在拐点机会：其一为2、3月，能否在今年险种结构均衡的基础上实现新单的转正；其二为明年的6、7月，在代理人基数缺口影响减弱的情况下，各险企能否取得新单的普遍正增长。

多措并举推进改革

中国证券报记者了解到，面对寿险改革的“阵痛”，各家险企纷纷探索破局之道，部分改革举措已经初显成效。

“相较以前人海战术，平安坚定推进高质量队伍改革，精入口、优结构，逐步打造高产能、高素质、高收入的‘三高’代理人队伍。”平安人寿常务副总经理胡景平此前接受中国证券报记者采访时表示，平安人寿通过“数字化增员”改革，以增员全流程的标准化、便捷化、智能化为目标，实现全流程数字化管理，全环节智能化支