

银行执行房贷新规 利率尚无明显松动

□本报记者 陈莹莹

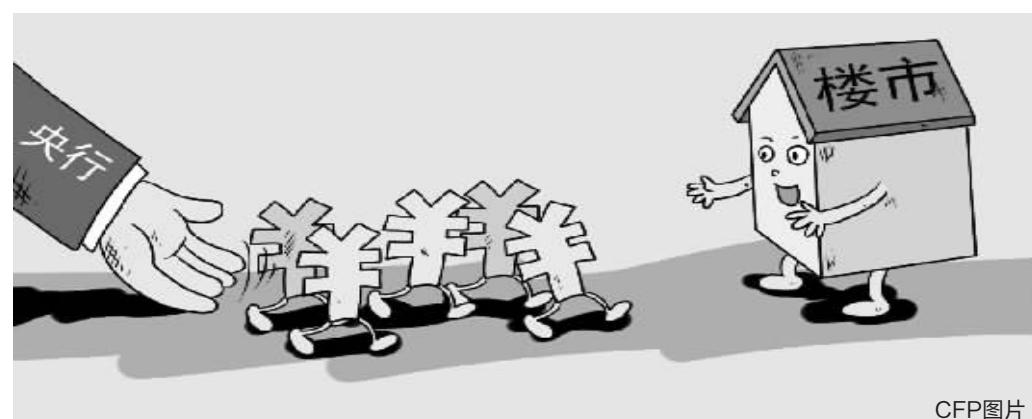
“十一”前夕，央行抛出“重磅炸弹”：对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。此外，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，贷款购买第二套住房时，可按照首套房贷政策执行。长假过后，包括建行、中行、农行等国有大行在内大行的多家商业银行终于“发声”，称已出台具体措施并已按照新的房贷政策开始执行。

专家和业内人士认为，尽管多家银行积极表态，但尚未明确贷款利率优惠力度。具体到操作层面，购房者想获得七折贷款利率的难度很大。中国证券报记者获悉，针对住房按揭贷款利率，各银行将陆续出台内部指导细则。

多家大行执行新规

中国证券报记者发现，建行、中行、农行下发的房贷新规执行细则差异不大，均称：对于贷款购买首套普通自住房的家庭，以及拥有1套住房且已结清相应购房贷款、为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，具体由各分行根据风险情况自主确定。

而链家地产相关人士对记者表示，“根据我们了解到的情况，目前除了建行、中行、浦发银行、北京银行、邮政储蓄银行以及汇丰银行也



CFP图片

开始执行新标准。”中原地产首席分析师张大伟表示，预计其他银行后续将陆续表态，按央行要求将房贷新政落地。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为，与以往的房地产调控不同，此次房贷新政彰显出调控思路的三大变化：“以往调控如‘限购’‘限贷’多依靠行政手段，执行过程中难免‘一刀切’，而新政通过金融手段进行引导，更加注重发挥市场机制的作用，依靠市场配置资源；过去的调控多为自上而下，而房贷新政则是自下而上，先是各地房地产政策微调不断，而后中央再出统一政策，体现了从实际出发的原则。”

房贷利率七折暂难现

值得注意的是，记者了解到，目前购房者较为关心的房贷利率暂时

未能有较大松动，目前尚无实质性优惠。而从建行、中行的表态来看，虽然明确“贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍”，但是“具体由各分行根据风险情况自主确定”或“具体根据当地市场和客户情况，合理制定贷款利率”等说法却留下了一丝“玄机”。

链家地产市场研究部张旭表示，从各家银行政策落地的情况来看，均严格执行了央行政策中对首套房认定的松动标准，即无论名下是否有1套住房，只要已结清购房贷款，均可按照首套的房贷政策执行。而在利率方面，与政策颁布以前并无明显变化，最大的利率优惠幅度仍为九折，且均有附加条件，附加条件较以前也未出现变化。“从目前各银行颁布的具体细则看，首套房贷认定标准执行后，将促使改善性需求入市，在这部分需求释放的带

动下，成交将出现一定上涨，但未来市场能否出现持续性的回暖以及回暖的程度如何，还要看利率的变动趋势。长期来看，在利率没有大幅松动前，成交的上涨幅度可能有限。”

银行业业内人士坦言，虽然多家银行都表态将研究房贷新政的细则，部分银行也已明确表态将根据借款人资质适当给予优惠利率，但目前银行资金价格高企，首套房给出0.7倍的最低利率几无可能，并且进入四季度后，银行放贷额度会更加受限，因此，短期内能否释放大量的按揭贷款有待观察。

某银行网点个贷经理告诉中国证券报记者：“目前我们已按新规执行，即对还清贷款客户再次申请的房贷可视作首套房贷，审批和放款速度也比较快，但贷款利率还是依照以前执行。对于利率七折，银行执行的动力不大。”

谨防贵金属暴跌

□天誉金泰分析师 夏鹏宇

欧美股市重挫反映出市场对当前实体经济的担忧。上周IMF下调了全球经济增长预期，对2015年增长率的预测下调了0.2个百分点至3.8%，预计2015年中国经济增长将放缓至7.1%，全球经济复苏仍旧疲软而不平衡。对实体经济的悲观情绪蔓延至大宗商品市场，被称为“商品之王”的原油一路暴跌，伦敦市场布伦特期油一度跌至每桶88.11美元，创2010年12月1日以来新低，美国的基准WTI原油价格较6月巅峰期大跌逾20%，原油市场正式进入熊市。在大宗商品普遍颓势的情况下，贵金属市场也很难独善其身。

令贵金属市场雪上加霜的是ETF的持续减持，全球最大的黄金ETF SPDR上周减持8.03吨，目前持仓为759.44吨，为2009年以来的最低值；全球最大的白银ETF，美国SLV公司上周减持71.57吨至10812.62吨。不过令贵金属多头稍感欣慰的是，美国商品期货交易委员会CFTC在10月10日发布的报告显示，投机者持有的黄金净多头增加1577手，为净多头66447手，显示投机者对黄金的看涨情绪有所增强。

目前白银已经击穿2013年暴跌后的低点，破位下行，但是黄金仍旧坚守1180美元。在未站上1240美元之前，空头依然很强，1180美元的重要性，相当于牛熊分水岭的1540关口。投资者应谨防贵金属重现“4·12”暴跌。4月12日为星期五，而本次白银击穿18.5美元重要点位发生在9月19日，也是星期五。在击穿关键点位的走势中，可以看出空头打击盘面的时间点和动作如出一辙。天誉金泰认为，后期贵金属延续弱势的概率较大，应重点关注近两周贵金属在星期五的表现。

□本报记者 李超

近期，雾霾再现北京等地，但直接挂钩雾霾的保险已经不见踪影。部分保险公司在经历了保险产品与监管要求的平衡之后，正在重新考虑产品开发的合规性，而监管层也在进行相关分析。最新研究认为，互联网拓宽了保险行业的发展空间、可以提高行业风险定价和风险管理能力及优化行业销售模式，但同时存在信息披露、产品开发等六类需要重视的风险，保险公司在涉足创新型业务时需提升多方面能力。

监管把关互联网保险

北京等地连续数日遭遇雾霾天气，引起保险行业对于产品开发设计等问题的关注。有保险公司人士表示，在“雾霾险”被叫停之后，新产品设计会更加谨慎，以免触碰监管红线。

此前，中国人保和中国平安相继推出了与雾霾天气相关的保险产品，但随后被紧急叫停。接近监管层的人士表示，“雾霾险”被认为不满足“有可保利益”和“符合大数法则”两大原则，与保险本质相悖。对于已经购买了雾霾险的保险人，签订保险协议之后，即使保险被叫停，协议在合同期内仍然有效，依旧按照原条款对被保险人进行赔付。

碰到监管红线的不仅是雾霾险。保监会发布的《关于规范

雾霾天不见“雾霾险”

监管层把关互联网保险

财产保险公司保险产品开发销售有关问题的紧急通知》，对存在“博彩嫌疑”的产品敲响警钟。

8月，保监会监管函(2014)15号，认为安诚财险的“世界杯遗憾险”的条款中，被保险人对保险标的不具有保险利益，对其明令禁止。8月底，国华人寿、珠江人寿等多家险企网销保险产品先后下线，被认为是互联网保险产品避免销售误导而进行调整的信号。

保监会人士对中国证券报记者表示，在保险产品进入互联网的过程中，部分产品以“创新”的名义突出保险之外的特点进行销售，已经偏离了产品的本来功能，监管一定会进行约束。

同时，保监会相关部门也在对互联网保险进行研究，并于近期发布了《互联网保险发展与监管的思考》，认为互联网拓宽了行业发展空间、可以提高行业风险定价和风险管理能力及优化行业销售模式。

严防风险叠加效应

《互联网保险发展与监管的思考》指出，保险业是较早主动采用网络营销模式的金融业态。近两年，保险业与互联网开始探索深度融合，呈现市场主体集中进入、业务规模迅速扩张的发展趋势。2011年至2013年，经营互联网保险业务的公司从28家增加到76家(占机构总数的56.3%)，互联网保费收入从

31.99亿元增加到317.9亿元，增长近10倍。

但该研究认为，互联网保险没有改变保险的根本属性，相伴而生的一些新型风险可能与传统风险产生叠加效应，给互联网保险带来潜在的风险和问题涉及信息披露、产品开发、信息安全、创新业务、反欺诈能力及客户服务能力六个方面。

具体表现是，目前部分第三方平台销售保险产品，存在信息披露不完整不充分、弱化保险产品性质、混同一般理财产品、片面夸大收益率、缺少风险提示等问题。虽然保险业在大数据应用方面进行了积极探索，但总体上，行业内部数据积累、数据挖掘、发现数据背后价值的能力还不平衡。由于缺少相关历史数据积累及应用，在创新型产品开发上存在定价风险，可能产生较大偏差。此外，个别保险产品违背保险基本原理和大数法则，带有博彩性质。

相关的信息安全风险也不容忽视。研究认为，支撑互联网金融的大数据、云计算等新技术发展还不成熟，互联网保险的业务数据和客户个人信息全部电子化，信息安全若得不到有效保障，将有可能酿成业务数据和客户信息丢失、泄露的重大风险。而保险公司对互联网金融相关的创新型业务的合规性判断、产品开发、风险识别和风险定价能力也有待提升。

楼市政策松绑 地产信托迎转机

□格上理财研究中心

随着房地产市场的逐步调整，作为房地产行业重要融资渠道的房地产信托日益感到压力，有了准备“过冬”之意。据格上理财统计，2014年以来，在可统计资金投向的固定收益类集合信托产品信托中，房地产类项目发行数量较为稳定，但占比从年初的近半降至9月的25%。

这一方面是因为随着房地产市场遇冷以及不断积累的地产泡沫，部分风险项目给投资者造成了一定程度的恐慌；另一方面，监管层对房产信托政策趋严以及信托公司的自我调整也对房地产类信托占比的下降造成了一定程度的影响。

但风险问题不具有代表性，仅为个案，且当前不少地区楼市松绑，鼓励需求，以及大型及品牌地产企业优势不断壮大，抗风险能力较强，因此不会出现系统性风险。

从市场层面来看，各地楼盘一旦降价均遭购房者疯抢，面对刚需人群的中小户型楼盘依然受到热捧。目前一线城市、人口净流入城市以及房产供需相对均衡的城市房价坚挺，说明购房者虽然出现了一定程度的观望情绪，但一旦房产的调整到达人们的预期，就会涌现出庞大的刚需购房人群。这也是未来房地产继续发展的根本所在。

从政策层面来看，6月26日，呼和浩特市正式发文放开限购，截至目前，原来46个限购城市中目前仅剩北京、上海、广州、深圳和三亚5个城市仍在坚持。国庆长假前夕，央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，称首套房贷利率下限为贷款基准利率的0.7倍。另外，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。自此，楼市迈入新阶段。

从未来前景看，十八届三中全会把城镇化作为我国经济发展的主要支柱和今后推动经济发展的主要动力。而我国去年公布的城市化率只有53%，城市化水平还远远不够。未来持续增长的城镇化需求将进一步推动房地产的发展。

此外，政府的房地产市场调控思路是建立在长效机制上的：完善保障房机制、提出房产税立法、针对不同城市分类调控、增加中小商品房和共有产权住房、改革工业用地、提高农地增值收益等。这一系列长期制度建设将会有效抑制投机性需求，促进房地产市场持续健康发展。

随着“双限”取消的逐步体现、刚性需求的进一步释放以及房地产长效机制的调整，未来房地产市场将逐步回归理性。作为房地产行业的重要输血通道，地产信托未来将再迎良机。

当然，信托对地产的介入要慎之又慎，优中选优。在项目的选择上，应仔细分析不同城市刚需、供求情况。另外，在获政策支持力度较大的保障房、工业用地改革、农地项目以及仓储物流、工业园区等方面需多加关注。

对投资者来说，考察投资项目应该着重考察项目的“区域位置”、“交易对手”、“现金流”等几个主要指标。具体来说：第一看项目区域。最好是选择一二线城市的项目，避开房产泡沫严重、出现房地产危机的城市。第二看融资方。选择大型、资质良好的实力房企，考察房企的资产实力、资产负债结构、现金流量等财务状况。第三看风控措施。是否足额抵押，包括土地、在建工程或房产抵押，以及项目公司股权转让或质押。是否有第三方担保，担保方最好为大型企业，负债率在70%以下。第四要考虑项目去化率、项目进度、周边配套等。