

存量房贷利率下调 提前还贷需求减少



视觉中国图片

9月25日起,存量首套房贷利率正式下调。记者了解到,存量房贷利率下调后,对于部分利率“高位站岗”的借款人而言,还款付息压力明显减弱,提前还贷需求也随之降低。多家银行表示,目前提前还贷业务减少,还有部分已预约提前还贷的客户选择撤销申请。

● 本报记者 石诗语

存量房贷利率查询量陡增

中国证券报记者调研了解到,25日早上8时便有借款人陆续收到银行发送的存量房贷利率调整完成的短信通知。“今天一大早就收到江苏银行发来的信息,利率浮动值由108BP调整为0BP。”江苏无锡的徐先生告诉记者。随后徐先生在手机银行系统中查到当前利率已显示为4.2%。

广西南宁的董女士也在社交平台晒出浦发银行贷款板块的系统截图,目前利率已调整至4.3%,利率浮动加点调整为0BP。“下调确实挺多的,我是2019年7月签的贷款合同,此前利率是5.625%,这次调整后,直降132.5BP。”董女士表示。由于25日上午存量房贷利率的查询量陡增,再加上25日起“二套房转首套”业务可以开始进行查询和申请,导致部分银行的短信系统、手机银行系统陷入繁忙,出现一定程度延迟和拥堵。广东佛山的刘女士表示:“身边有同在

邮储银行办理房贷的同事收到短信通知,但我等了一上午也没有收到,后来又登录邮储银行APP,显示业务咨询量较大。”随后记者向邮储银行工作人员询问了解到,由于当前查询和办理业务的客户较多,系统较为繁忙,个别客户可能遇到查询异常的情况,可退出后再进行尝试。部分银行系统出现的异常提醒,是个别客户遇到的暂时现象,多数客户尝试几次后系统状况可恢复正常。

部分借款人取消提前还贷申请

存量房贷利率下调后,对于部分利率“高位站岗”的借款人而言,还款付息压力明显减弱,提前还贷需求也随之减少。来自杭州的高先生告诉记者:“此前一直在考虑提前还贷,半个月前提交了申请,预约10月10日提前还款。但是今天收到银行短信,利率已经调整到4.2%,一下子降了158BP,月供直降2000多元,感觉没有提前还贷的必要,果断在APP上取消了提前还贷的申请。”

此外,记者从多家银行了解到,目前提前还贷业务量确有所减少。

工商银行个贷工作人员向记者表示:“现在提前还贷要排队的现象已经没有了,相关业务流程我们也进行简化,大部分客户可以实现完全在线上操作办理,部分有特殊情况的客户需要书面材料申请。”

此外,该工作人员还表示:“存量房贷降息的政策出台后,咨询提前还款业务的客户明显减少,还有部分客户撤销了提前还款申请。”

建设银行北京地区个贷中心工作人员向记者表示:“提前还贷已经不需要排队,客户按照合同约定的时间提前在系统中申请即可,审核通过后在约定的还款日期系统会自动扣款。”

成都农商行相关贷款人员告诉记者:“对于此前已完成提前还款扣款操作的款项,我们不再进行利率调整。如有剩余本金尚未归还的,凡是符合条件的,可进行利率下调。此外,对于已提出提前还款申请,但尚未完成扣款的客户,也可根据自身需要撤销提前还款申请,符合条件的纳入此次

调整范围。”

居民负债压力减小

不少银行业内人士认为,目前提前还贷情况已经有所减少,预期得到实质性改善。降低存量房贷利率,居民利息负担将有效减小,有利于优化居民资产负债结构,增强消费能力和信心。

中信建投证券首席经济学家黄文涛认为,存量房贷利率的调整,一方面能够帮助部分银行减少因提前还贷造成的经营压力;另一方面能够帮助减少居民支出、修复居民资产负债表,并在一定程度上通过“开源节流”帮助居民提高净收入,促进消费支出。同时,可进一步降低居民资产负债表对于房地产市场的依赖。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示:“对于市民而言,是否有必要提前还贷,主要还是看自身的钱袋子,因为利差而‘借新还旧’没有必要。但如果手头有充裕的现金又无好的理财去处,则仍有提前还贷的可能。”

瞄准睡眠账户 银行开启新一轮清卡行动

● 本报记者 黄一灵 薛瑾

“满满一个钱包的银行卡,常用的也就一两张。剩下的都躺在钱包里,有的甚至几年都没拿出来用过了。”在北京工作的小陈说。

针对持卡人长期不用且零余额的睡眠银行卡,近日,交通银行等多家银行启动新一轮“清卡”行动。对于“清卡”原因,多家银行表示,是为有效防范电信网络新型违法犯罪,保障客户的账户与资金安全和合法权益。分析人士表示,开户数量过多不利于持卡人对账户及资产妥善管理,也造成了银行资源的浪费。

清理睡眠借记卡

日前,交通银行发布关于开展睡眠借记卡清理工作的通告。通告显示,自10月7日起,该行将对已满足连续三年以上(含三年)未发生动账交易(包括但不限于存取款、转账、消费、缴费等),账户余额为0元,且未开通任何业务功能,包括但不限于基金、理财、预约转账等的个人借记卡进行销卡处理。

中国证券报记者注意到,今年以来,各大商业银行持续对个人睡眠账户进行清理,包括农业银行、中国银行等国有大行,平安银行等股份行以及北京农商银行、马鞍山农商银行、巢湖农商银行等地地方性商业银行,账户类型包括借记卡、信用卡、存折账户等。

借记卡、存折账户方面,多数银行将近三年未发生主动交易的视为睡眠卡,但在账户余额上有所不同。像交通银行规定账户余额为0元,部分银行规定余额小于10元(含10元)。信用卡方面,多家银行普遍对睡眠账户的定义是近18个月及以上无主动交易。

降低管理成本

对于清理睡眠卡的原因,多家银行在公告中称,是为有效防范电信网络新型违法犯罪,切实保障客户的账户与资金安全和合法权益。例如,交通银行表示,为切实保护客户的账户安全和合法权益,同时便于客户合理安排和使用个人银行账户资源。

业内人士表示,综合来看,银行在睡眠卡上也要付出管理成本。银行清理睡眠账户,除了防范电信诈骗、洗钱等违法犯罪之外,还有助于降低自身管理成本。

近年来,随着移动支付的盛行,很多消费者银行卡的使用频次降低,或者此前由于促销活动开了多张银行卡但后续使用较少。

“我开了太多借记卡和信用卡,自己工作过的每家公司的工资卡所属银行都不一样。信用卡遇上活动就会开,但真正用到的也就三四张。”上海某互联网从业者告诉记者,听说清卡行动后,在云闪付APP一键查卡发现的确很多卡已不存在。

中国人民银行网站显示,截至二季度末,全国共开立银行卡96.21亿张,环比增长0.5%。其中,借记卡88.34亿张,环比增长0.59%;信用卡和借贷合一卡7.86亿张,环比下降0.59%。人均持有银行卡6.81张。

提升风险防范意识

对个人用户来说,业内人士表示,如果用户平时注意保管自己的银行卡并注重用卡安全,银行卡闲置“沉睡”一般风险不大。倘若闲置银行卡管理不慎,则会增加被盗刷、买卖和信息泄露的风险。

易观分析金融行业高级咨询顾问苏筱芮认为,银行清理睡眠账户有助于防范个人风险,避免自身账户被不法分子利用,为银行账户安全筑起防线。专家提醒,消费者也要警惕围绕银行账户的违法犯罪行为,提升风险防范意识。

对于在排查清理范围内的账户,多家银行表示,客户可在规定日期之前完成一笔动账交易,以便后续继续使用该账户。客户也可根据实际需要,到营业网点直接办理销户手续。

如果个人睡眠账户被清理,是否意味着该账户被彻底销户、不能再使用?根据多家银行公告,公告期限后,批量清理后银行将不再提供已销户账户的恢复启用处理。如须开户,需本人持有效身份证件到网点提出开户申请,银行核实并完善客户身份信息后可重新办理开户业务。

业内人士提醒,之前也出现过正常使用的账户被限制的情况,银行应充分运用金融科技手段,优化模型、精准排查,降低对正常账户的“误伤”几率。



视觉中国图片

多地农信社改革迎新进展

● 本报记者 吴杨

国家企业信用信息公示系统网站日前公布,辽宁农村商业银行股份有限公司已于9月19日成立。今年以来,多地农信社改革取得新进展,部分农商联合银行、省级农商行获批筹建。

业内人士表示,在监管大力推进下,各地“一省一策”推进农信社改革化险步伐加快,将在支持本地经济发展中发挥更多作用。

辽宁农商行登场

国家企业信用信息公示系统网站显示,辽宁农商行注册资本为207.89亿元,法定代表人由辽宁省联社现任理事长李世江担任。

披露信息显示,从发起人出资规模来看,辽宁金融控股集团有限公司以206亿元

的认缴出资位列辽宁农商行第一大股东,占该行注册资本总额比例约为99.09%。另外,企业法人股东包括辽宁能源投资(集团)有限责任公司和沈阳盛京金控投资集团有限公司。

其实早在去年11月,辽宁省联社发布信息称,沈阳农村商业银行股份有限公司与北票市农村信用合作联社等30家农村信用合作联社将组建辽宁省农村商业银行。今年8月,辽宁农商行获批筹建,机构名称规范为“辽宁农村商业银行股份有限公司”。9月18日,辽宁农商行取得金融许可证。

多地推进改革

此外,记者梳理发现,今年以来,山西、河南等多地农信社改革取得新进展。8月4日,河南农村商业联合银行获批筹

建;随后,监管同意筹建山西农村商业联合银行。同时,多地给出具体改革模式,例如,河南、甘肃、山西等地明确组建农商联合银行,辽宁、四川等地采用组建省级农商行的模式。

招联首席研究员董希淼表示,将省联社改制为省级农商联合银行,在保持两级法人地位不变的同时,申请业务资质和牌照,增强服务内容和能力,是一种相对优化的模式。统一法人的省级农商行模式有助于集中配置资源,提升经营管理合力和执行力,打造品牌形象,形成规模优势。

改革路径不同

近年来,监管层面多次提及,支持“一省一策”加快农村信用社改革化险,转换农村信用社省级机构职能,规范履职行为,增强两级法人之间的经济联系,彻底解决省联社定位

不准、职能不清、政企不分、权力和责任不对等的问题。

另外,各地政府工作报告中也频频“农信社”“省联社”。例如,四川提出,深化农信系统改革,完成省级农商行组建;甘肃强调,要有序推进高风险机构化险,稳妥推进农信社改革,组建甘肃农商联合银行。

实践中,各地改革具体实现路径也有所不同。业内人士表示,这也是根据当地实际情况选择较优改革模式。上海金融与发展实验室主任曾刚表示,选择某种改革模式,或许并不是一蹴而就的,也需要分阶段、逐步推进改革化险。

曾刚说,未来相关改革要从几方面着手:一是理顺农信系统内部公司治理机制,包括股权关系等;二是搭建新发展机制,助力中小银行提升经营效率;三是注重防范风险,包括存量风险处置,探索资本补充工具等。

个人养老金产品持续丰富 结构有待优化

● 本报记者 王方圆

日前,贝莱德建信理财首只个人养老金理财产品启动发行,成为第19只个人养老金理财产品,也是合资理财公司中首只个人养老金理财产品。

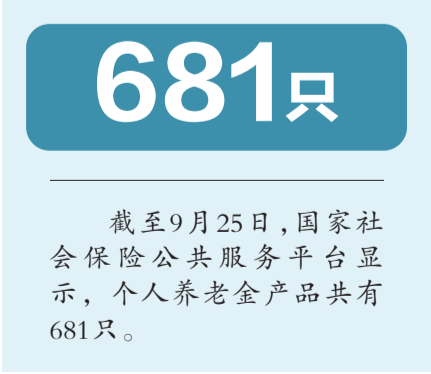
截至目前,个人养老金产品共有681只,其中储蓄类产品占比近七成,个人养老金理财产品、保险产品、基金产品仍有待扩容。业内人士建议,进一步丰富个人养老金投资标的,优化个人养老金账户设计,并探索提高缴费上限等。

合资理财公司加入

9月20日,贝莱德建信理财首款个人养老金理财产品贝嘉目标风险稳健型固定收益类理财产品(最低持有365天)(下称“贝嘉目标风险稳健型”)在建设银行渠道开启销售,36个人养老金先行试点城市或地区的参保人可以率先开立个人养老金账户并进行购买。

据贝莱德建信理财介绍,“贝嘉目标风险

稳健型”为固定收益类理财产品,产品最低持有期为365天,风险等级为低风险R3级,1元起购。产品采用目标风险策略,锚定风险水平(稳健型),通过风险再平衡确保各类资产的风险贡献比例维持在稳定水平。风险量化分析团队将提供多维度的风险管理流程和模型,确保投资组合稳定运行。



截至9月25日,国家社会保险公共服务平台显示,个人养老金产品共有681只。

产品说明书显示,在资产配置方面,该产品以不低于80%的资金投资于债权类资产,重点配置高等级信用债及利率债,注重个券分散,久期与基准指数接近;权益类资产配置中枢在4%-8%区间,将根据产品运作情况动态调整投资比例,并配合低波动选股策略。据中国证券报记者梳理,含“贝嘉目标风险稳健型”在内,目前全市场共有19只个人养老金理财产品,产品管理人涵盖工银理财、农银理财、中银理财、邮储理财、贝莱德建信理财。目前仍有建信理财、交银理财、光大理财、招银理财、兴银理财、信银理财6家理财公司个人养老金产品待发行。

建议提高制度灵活性

银行业理财登记托管中心数据显示,自今年2月首批个人养老金理财产品推出以来,目前共有14家商业银行代销个人养老金理财产品。从投资者购买情况来看,已有近15万投资者开立个人养老金理财产品行业信息平台账户,累计购买金额近10亿元。

从全市场范围来看,截至9月25日,国

家社会保险公共服务平台显示,个人养老金产品共有681只,其中储蓄类产品最多,占比近七成。具体来看,有储蓄类产品465只、基金类产品149只、保险产品48只、理财类产品19只。

目前,个人养老金制度实施已有10个月,全国范围内开立个人养老金账户人数达4030万。展望未来,中国人民大学教授、养老金金融50人论坛秘书长董克用表示,我国养老金体系建设已取得巨大成就,也面临体系结构不平衡的主要矛盾。当前应尽力加快发展第二、三支柱养老金,变“储蓄养老”为“投资养老”,以增加养老金来源渠道。

具体到个人养老金投资,业内人士建议,可进一步丰富个人养老金产品投资标的、优化账户设计等,并逐步提高个人养老金缴费上限。上交所总经理蔡建春表示,综合考虑我国养老保障制度与证券市场特点,建议有关部门将指数基金纳入个人养老金可投资产品类别。

东亚银行联席行政总裁李民斌认为,可以探索让部分居民可在特定额度内或首次购房、看病、进修等情况下提前使用个人养老金。