

存量房贷利率调整在即 银行人忙成“24小时客服”

“最近咨询存量房贷利率调整业务的客户非常多,这段时间不分节假日,不分上下班,每天都在尽可能为客户解答疑问,几乎忙成‘24小时客服’。”兴业银行北京分行个贷客户经理小安告诉中国证券报记者。目前,多家银行正在加班加点做好存量房贷利率调整各项准备工作。

10月17日,中国人民银行副行长陶玲在国新办新闻发布会上预计,大部分存量房贷利率将在10月25日批量调整完成,10月26日借款人可通过贷款银行指定渠道查看调整结果。记者注意到,多家银行手机App已上线存量房贷业务专属模块,有些银行已可查询拟调整后的利率信息。同时,多家银行向借款人发送了利率调整短信通知。

● 本报记者 石诗语

银行加班加点做准备

陶玲在上述新闻发布会上表示,绝大部分借款人不需要到银行网点办理房贷利率调整手续,房贷为浮动利率的借款人不需要提出申请,银行系统会自动调整;房贷为固定利率的借款人可通过银行手机App、网上银行等渠道办理。

目前,多家银行正在加班加点修改合同、系统,做好存量房贷批量调整的各项准备工作。

某股份行总行个贷业务负责人告诉记者:“这段时间很忙,主要是加快处理合同文本变更、进行系统改造,涉及技术、法务、计划财务、风险合规等部门,需要行里多个业务条线协同配合,大家都在加班加点干活。”

此次利率调整范围包括首套、二套及以上存量商业性个人住房贷款,范围较广,遇到的情况也较为复杂。对此,上述负责人表示:“我们已做好充分研究,再加上有去年批量调整的经验,会确保此次存量房贷利率调整工作如期完成。”

除房贷利率批量调整外,11月1日起借款人可与商业银行自主协商调整房贷利率加点幅度和重定价周期。有银行向记者透露,在进行此次存量房贷利率下调的系统改造时,会将此项政策考虑在内,提前搭建好系统架构。

此外,银行基层贷款经理近期也明显加快工作节奏。

“我们主要是做好政策解释和客户沟通工作。”小安告诉记者,“由于不同客户房贷利率的加点基数、首二套房情况、调整后利率都不尽相同,有的人利率下调幅度大,有的人利率下调幅度小,这也是最让客户困惑的地方。尤其是北京地区,还涉及二套房贷款利率下限问题,情况较为复杂,很多客户搞不清楚调整规则。”

记者咨询多家银行了解到,借款人的房贷利率由LPR和加点两部分组成,此次批量调整仅涉及加点部分,锚定的LPR仅在每年贷款重定价日调整(多数为1月1日或贷款发放日),不同借款人目前房贷利率锚定的LPR有4.2%、3.95%、3.85%三种情况。此次批量调整后,除北京、上海、深圳二套房外,其他地区房贷利率有3.9%、3.65%、3.55%三种情况,到了贷款重定价日根据届时的LPR进行重定价后,房贷利率将调整至同一水平。

北京、上海、深圳二套房贷款利率较为特殊,此次只能调整至当前政策利率下限。小安表示,目前北京五环内二套房贷款利率下限为LPR-5个基点,五环外为LPR-25个基点;上海自贸区临港新片区及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山区二套房贷款利率下限为LPR-25个基点,其他区为LPR-5个基点;深圳二套房贷款利率下限为LPR-5个基点。



视觉中国图片

对于此次存量房贷利率调整,各家银行响应十分迅速。从时间线来看,9月29日,人民银行发布公告,完善商业性个人住房贷款利率定价机制。同日,人民银行指导市场利率定价自律机制发布自律倡议,各家商业银行也发布了公告。10月12日,主要商业银行发布了操作细则。大部分存量房贷利率料在10月25日完成调整,总体会在10月31日前完成。

中指研究院政策研究总监陈文静表示:“整体来看,此次央行落地下调存量房贷利率政策,以及市场利率定价自律机制要求各家商业银行执行的节奏均较快。加快调整存量房贷利率,对于稳定市

场预期将产生积极影响。”

多家银行已在手机App更新相关功能,上线存量房贷业务专属模块,部分银行已可查询拟调整后的利率信息。同时,多家银行向借款人发送了短信通知。

由于不同借款人的房贷基础利率不同,此次房贷利率下调幅度有所差异。对于首套房贷款利率而言,由于去年经历过一次利率下调,此次调整幅度整体偏小。

陕西咸阳的郭女士说:“目前我的房贷利率是4.2%。工行App显示,预计调整后利率是3.9%。由于我的贷款重定价日是每年11月1日,工作人员告诉我届时会调整到3.55%。”

更合同。

此前,人民银行在《关于完善商业性个人住房贷款利率定价机制的公告》中明确,允许变更房贷利率在LPR基础上的加点幅度。自2024年11月1日起,浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定程度时,借款人可与银行业金融机构协商,由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。重新约定的加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素变化,加点幅度不得低于置换贷款时所在城市商业性个人住房贷款利率加点下限(如有)。

对此变化,人民银行有关负责

与首套房贷款利率相比,二套房贷款利率下调幅度普遍较大。因未参与去年存量房贷利率批量下调,部分二套房贷款利率加点仍在100个基点以上,此次利率下调幅度相当明显。

四川成都的杨先生向记者表示:“2021年我买了二套房,这几年随着LPR的调整,房贷利率从超6%逐步降到5.5%,前几天收到银行发送的短信通知,这次还能再降185个基点,月供将从10092元降至8200多元,每月还款负担减轻了。”

近年来,随着LPR不断下调,各项房贷利好政策陆续出台,借款人房贷利息负担有所减轻,一些借款人因此打消了

提前还贷的念头。

广西柳州的范女士告诉记者:“购买二套房时由于各项政策限制,房贷利率加点幅度为149个基点,此次可直接下降179个基点,每月还款压力小了不少,暂时不考虑提前还贷了。”

上海易居房地产研究院副院长严跃进向记者表示:“这是自去年批量下调存量首套房贷利率后,全国第二次集中调降存量房贷利率,总体上贷款购房者都可以实现一定程度减负。此次下调存量房贷利率有助于稳住存量房贷规模,增加新购房按揭贷款需求。对于银行来说,有助于防范风险、拓展业务,促进房贷业务健康发展。”

式应在贷款合同中明确。

业内人士分析称,此项政策取消了房贷利率重定价周期最短为一年的限制。符合条件的存量房贷借款人在与商业银行协商调整房贷利率加点幅度的同时,也可调整重定价周期,使存量房贷利率及时反映定价基准(LPR)的变化,畅通货币政策传导。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,缩短存量房贷利率调整周期,意味着存量房贷利率和新发放房贷利率之间的联动性会进一步增强,消除了借款人因新、老房贷利率差而选择提前偿还房贷的必要性,能够缓解潜在提前还贷潮,有利于促进房地产市场尽快止跌回稳,避免影响居民消费。

投资收益回暖 多家上市险企前三季度净利润预增

● 本报记者 陈露

截至10月17日,A股五大上市险企2024年前三季度原保险保费收入全部披露完毕。据中国证券报记者统计,前三季度五大上市险企合计实现原保险保费收入2.38万亿元,同比增长5.79%。

此外,近日,中国人寿、中国人保、中国太保、新华保险四家上市险企披露2024年前三季度业绩预增公告。四家公司提到,受资本市场回暖影响,投资收益同比大幅增长,进而带动净利润增长。业内人士认为,受益于资产端投资收益回暖、负债端保费收入增长,上市险企净利润及新业务价值增长有望超预期。

投资收益同比大幅增长

在已披露业绩预增公告的四家上市险企中,中国人寿、新华保险前三季度归母净利润预增幅度较大。

中国人寿预计,2024年前三季度归属于母公司股东的净利润1011.35亿元至1087.67亿元,与2023年同期相比,增加629.71亿元至706.03亿元,同比增长165%至185%。新华保险预计,2024年前三季度归属于母公司股东的净利润186.07亿元至205.15亿元,与2023年同期相比,增加90.65亿元至109.73亿元,同比增长95%至115%。

值得一提的是,中国人寿公告显示,自2024年1月1日起该公司开始执行新会计准则,对2023年业绩进行了重述。重述后,该公司2023年前三季度利润总额351.97亿元,归母净利润381.64亿元;扣除非经常性损益后归母净利润383.08亿元。

中国人寿、中国太保2024年前三季度归母净利润预增幅度均超60%。根据公司公告,中国人寿预计,前三季度实现归属于母公司股东的净利润338.30亿元至379.31亿元,与上年同期相比,增加133.27亿元至174.28亿元,同比增长65%至85%;中国太保预计,前三季度归属于母公司股东的净利润370亿元到394亿元,与上年同期相比,增加139亿元至163亿元,同比增长60%至70%。

四家上市险企在公告中均提到受资本市场回暖影响,投资收益同比实现较大幅度增长,进而带动净利润增长。

中国人寿表示,公司坚持资产负债匹配原则和长期投资、价值投资、稳健投资理念,把握市场机会开展跨周期配置,持续推进权益投资结构优化。中国人保表示,前三季度,集团业务结构持续优化,风险防控有力有效,降本增效成果显著。集团在夯实经营基础的同时,叠加资本市场回暖影响,总投资收益同比大幅增长,净利润较去年同期增幅较大。

“在低利率环境下,打通险资入市堵点,有利于投资收益率中枢提升,预计未来将从优化偿付能力监管标准、差异化降低股票市场风险因子、调整保险公司新金融工具会计准则核算方法等方面出发,破除影响险资长期投资的制度障碍。”

新华保险在公告中透露,前三季度公司适度加大了对权益类资产的投资,提升了权益类资产配置比例;同时,加强保险负债端的质量管理,优化业务结构。中国太保也表示,公司依据战略资产配置方案,投资组合中保持配置一定比例权益类资产。

寿险新业务价值有望提升

从负债端来看,今年8月,金融监管总局向业内下发《关于健全人身保

险产品定价机制的通知》,人身险产品利率迎来新一轮切换。部分消费者的保险需求提前释放,带动保险公司保费收入增长。业内人士预计,寿险新业务价值有望提升。

根据金融监管总局披露的数据,今年前8个月,保险业合计实现原保险保费收入4.38万亿元,按可比口径,行业汇总原保险保费收入同比增长7.5%。截至10月17日,A股五大上市险企均已披露2024年前三季度原保险保费收入公告,原保险保费收入均实现正增长,合计实现原保险保费收入2.38万亿元,同比增长5.79%。

根据已披露的数据,今年前三季度,中国平安累计实现原保险保费收入6891.75亿元,同比增长8.4%;中国人寿累计实现原保险保费收入约为6083亿元,同比增长5.1%;中国人保累计实现原保险保费收入5689.16亿元,同比增长5.23%;中国太保累计实现原保险保费收入3694.12亿元,同比增长4.59%;新华保险累计实现原保险保费收入1456.44亿元,同比增长1.91%。

华西证券非银金融分析师罗惠洲认为,在新单保费方面,8月新单需求受高预定利率产品即将停售的消息影响有所释放。价值率方面,随着产品结构继续优化以及渠道高质量转型持续深化,各家险企业务质量有望继续提升。

在财险方面,国泰君安非银金融首席分析师刘欣琦认为,受制于三季度台风等自然灾害影响,预计车险、农险等赔付率有一定压力,但上市险企得益于严格落实“报行合一”,将部分对冲赔付影响,叠加2023年三季度巨灾频发导致的赔付高基数,2024年三季度上市险企综合成本率同比小幅改善。

行业长期发展迎利好

上市险企三季报披露在即,业内人士认为,资产端收益回暖叠加负债端保费收入增长,有望驱动上市险企业绩改善。

“资产负债下,上市险企2024年三季度净利润及新业务价值增长有望超预期。”罗惠洲表示,负债端,预定利率下行叠加产品及渠道高质量转型,2024年前三季度各险企新业务价值增速有望较半年报持续提升。资产端,一揽子稳经济政策陆续出台,投资者对权益市场的信心有望逐步修复,投资收益在去年同期低基数下有望大幅改善,压制寿险板块利润和股价估值的掣肘或消除。

除了看好上市险企三季度业绩改善之外,业内人士认为,从中长期角度看,近期政策“组合拳”给保险行业带来中长期利好。

近日,保险业密集迎来一系列

政策利好。比如,10月10日,中国人民银行发布公告称,决定创设“证券、基金、保险公司互换便利”;中央金融办、中国证监会近日联合印发的《关于推动中长期资金入市指导意见》提出,着力完善各类中长期资金入市配套政策制度;金融监管总局副局长肖远企9月27日在国务院政策例行吹风会上表示,正在把《关于加强监管防范风险推动保险业高质量发展的若干意见》细化成具体的工作举措,今后会陆续推出。

东吴证券非银金融首席分析师胡翔认为,在低利率环境下,打通险资入市堵点,有利于投资收益率中枢提升,预计未来将从优化偿付能力监管标准、差异化降低股票市场风险因子、调整保险公司新金融工具会计准则核算方法等方面出发,破除影响险资长期投资的制度障碍。

胡翔表示,随着宏观经济预期不断修复、权益市场逐步回暖,上市险企净利润和新业务价值有望逐季改善。

开源证券非银金融行业首席分析师高超认为,稳增长和稳股市政策信号较强,长债利率底部企稳,监管呵护调降保险公司负债成本,“报行合一”持续深化,利差担忧逐步缓解,2024年险企净资产收益率提升有望驱动保险股估值上行。