

房贷利率再调查

北京首套房贷款利率“原地踏步”超半年 年底部分银行停止批贷

■本报记者 刘 萌

楼市的清冷反应于信贷领域,则是利率的“原地踏步”。
近日,《证券日报》记者走访调查北京地区多家银行和房产中介发现,从整体情况来看,目前首套房贷款利率主流仍是基准利率上浮10%,个别银行首套房贷款利率为基准利率上浮15%或以上。本报记者查阅融360统计数据发现,北京地区首套房贷款平均利率自今年6月份起已经保持稳定超过半年。
值得一提的是,临近年末,有部分银行停止批贷或批贷后延长至明年1月份放款,有银行个贷经理表示:“现在申请用的是明年的额度。”

北京首套房贷款利率
近半年来保持稳定

融360监测数据显示,2018年11月份,北京首套房贷款平均利率为5.47%,利率平均值较上期不变,二套房贷款平均利率为5.90%,利率均值较上期不变。
《证券日报》记者查阅今年融360统计数据发现,除9月份小幅上涨至5.49%外,自2018年6月份起,北京地区首套房贷款平均利率均为5.47%,相当于基准利率上浮11.63%,首套房贷款平均利率自今年6月份起已经保持稳定超过半年。
融360监测的30家北京地区的银行中,针对首套房,有24家银行执行基准利率上浮10%,5家银行执行基准利率上浮15%—30%,另有1家银行分(支)行停贷。



制图/王琳

《证券日报》记者日前走访调查了北京地区10余家银行,其中,中行、农行、建行、交行、工行、招商、北京银行、南京银行、华夏、民生等多家银行分(支)行的工作人员表示,目前首套房执行基准利率上浮10%的贷款利率政策。在本报记者走访的银行中,仅个别银行首套房贷款利率为基准利率上浮15%或以上。
从本报记者走访北京地区多家银行和房产中介了解的情况来看,目前首套房的贷款利率一般是基准利率上浮10%,二套房贷款利率为基准

利率上浮20%。

年末部分银行
停止批贷或放款

在某股份制银行网点,个贷经理告诉《证券日报》记者:“目前我行首套房贷款利率一般为基准利率上浮10%。不过,现在进入12月下旬,贷款应该不好批了。”
他还补充道:“房贷额度都是每月规划的,我们银行额度一般年底要比年初的少。没有大的政策变化,明

年1月份会有新的额度。”

在另一家股份制银行网点,工作人员表示:“目前我行首套房贷款利率为基准利率上浮10%,近期没有通知额度紧张,会正常批贷,但是12月份大概率是来不及放款了。”

某国有大行工作人员则表示:“近期成交量小,额度不紧张,批贷后5天—10天放款。”

除了上述额度宽松的银行,还有银行个贷经理在《证券日报》记者咨询时直接表示:“我行首套房贷款利率为基准利率上浮15%,目前额度紧

11月份首套房贷款平均利率排行出炉 “北上广深”首次同框低息榜“TOP 10”

■本报记者 刘 萌

江湖从此共凉凉。
融360统计数据显示,今年11月份,全国首套房贷款平均利率为5.71%,相当于基准利率的1.165倍,与10月份持平,结束连续22个月的上漲;比去年11月份首套房贷款平均利率的5.36%,上升6.53%。
其中,首套房贷款平均利率最低的十大城市中,北京、上海、广州、深圳四个一线城市首次全部上榜。
全国首套房贷款平均利率
首次持平上月
在融360监测的35个城市中,11月份,首套房贷款平均利率最低的为上海的5.19%,相当于基准利率上浮5.92%;最高为武汉的6.26%,相当于基准利率上浮27.76%。
具体来看,全国533家银行分(支)行中,有117家银行首套房贷款

利率执行基准利率上浮10%,较上月减少9家;162家银行执行基准利率上浮15%,较上月增加6家;140家银行执行基准利率上浮20%,与上月持平;40家银行执行基准利率上浮25%,较上月增加4家;28家银行执行基准利率上浮30%,较上月减少1家。
在二套房方面,11月份,全国二套房贷款平均利率为6.06%,较上月回落0.01%,整体水平恢复至9月份的水平。
11月份,上调利率银行数量较上月减少,同时利率回落银行数量也较上月减少,首套房贷款平均利率22个月以来首次出现持平上月情况,环比涨幅进一步降低,二套房贷款利率回落。
结合近三年房贷利率数据来看,首套房贷款利率、二套房贷款利率差值经历了从平稳到扩大再到恢复平稳,未来保持平稳的趋势增强。

“北上广深”全部上榜
平均利率最低前十名

融360数据显示,首套房贷款平均利率最低的十大城市中,北京、上海、广州、深圳四个一线城市全部上榜。《证券日报》记者查阅融360一年以来(2017年11月份—2018年11月份)的统计数据发现,2018年11月份为北上广深首次全部上榜首套房贷款平均利率最低的十大城市。
其中,2018年11月份,北京和上海首套房贷款平均利率分别为5.19%和5.47%,相比10月份均未出现变化;广州首套房贷款平均利率为5.62%,比10月份下降0.1%;深圳首套房贷款平均利率为5.61%,比10月份下降0.01%。
以北京地区为例,融360监测的30家银行中,有24家银行执行基准利率上浮10%,5家银行执行基准利率上浮15%—30%,另有1家银行分(支)行停贷。二套房贷款方面,28家银行执

行基准利率上浮20%,另有一家银行执行基准利率上浮30%。
从《证券日报》记者走访北京地区多家银行和房产中介了解的情况来看,目前首套房的贷款利率一般是基准利率上浮10%,二套房贷款利率为基准利率上浮20%。
除“北上广深”外,首套房贷款平均利率最低的10个城市中,还有厦门、大连、福州、乌鲁木齐、太原和昆明;首套房贷款平均利率分别为5.42%、5.44%、5.46%、5.47%、5.53%和5.54%。
据《证券日报》记者不完全统计,首套房贷款平均利率最低的10个城市中,除上海的首套房贷款利率可申请九五折外,其他城市首套房贷款均执行基准利率至基准利率上浮15%的标准。
本报记者分别致电上述城市部分银行分(支)行网点对年末首套房贷款利率进行了调查。虽然房贷利率整体保持上行,但与以往全面火热的情况不同,多个一、二线城市的部分银行,利率有下调趋势。

以福州市为例,目前,多家银行首套房贷款执行基准上浮10%的标准;还有个别股份制银行上浮程度较高,达到25%,不过该银行此前上浮程度更高,达到30%。此外,还有个别银行近期将二套房贷款利率从上浮15%调整为上浮10%。
值得一提的是,从去年下半年到今年上半年,受额度紧张等因素影响,多个城市的购房者曾经历放款排队长的情况。经过一年的市场降温与消化,目前房贷额度紧张的情况得到了一定的缓解。
某省会城市一家股份制银行的工作人员坦言:“各个支行的额度以及贷款人的资质会影响最终批贷利率。另外,结合贷款人在银行的存款、购买的理财产品、保险产品等具体情况,可能申请到更低的利率。”
另一省会城市的一家国有大行工作人员则表示:“虽然房贷利率有所上调,但是相比之前,房贷额度没有那么紧张,审批和放款速度都挺快的。”

陕国投以保留价收长安银行股权引关注 交易所问询未经再次拍卖是否有损公司利益

■本报记者 闫晶滢

近年来,信托公司持股银行的案例逐渐增多。但在多项监管规定加强对银行业金融机构股权管理后,信托公司“入手”银行股权也需经受层层考验。
在经历了项目违约、洽谈、司法查封、司法拍卖等一系列流程后,陕国投终于“官宣”——获得长安银行5.92%股权以抵债。不过,这一看似板上钉钉的交易却引起交易所关注。陕国投以长安银行首次拍卖流拍价取得该行部分股权,并未经历再次折价拍卖及变卖流程,而关函询问陕国投,未经再次折价拍卖即以保留价接受拍卖财产的情形是否损害上市公司利益。

一次流拍即入手
交易所详问细节

12月14日,陕国投公布了来自交易所的关注函(〔2018〕第243号)。其中,交易所对陕国投受让长安银行5.92%的股权表示关注,并要求其对多项事实认真核实。

上月中旬,陕国投曾发布公告称,西安中院于11月16日向其送达《执行裁定书》,裁定将海航旅游持有的长安银行3.34亿股股权以流拍价7.68亿元抵偿陕国投债务。
阿里司法拍卖平台显示,长安银行5.92%股权的起拍价及评估价均为76799.69万元,并未折价,保证金为1.5亿元,增加幅度为380万元。淘宝拍卖显示,该场拍卖虽有41人设置提醒、3921次围观,但最终仍然流拍。在未经第二次公开拍卖后,陕国投即获得西安中院的执行裁定书,以首次流拍价取得长安银行部分股权。
交易所表示,陕国投在第一次拍卖流拍后即通过司法裁定的方式拟以长安银行股权抵债,并未经历再次折价拍卖及变卖流程。对此,公司都要求陕国投说明,第一次拍卖流拍后,是否主动申请以保留价接收拍卖财产;未经再次折价拍卖即以保留价接受拍卖财产的情形是否损害上市公司利益;是否需要就清偿的债权金额低于抵债财产金额的部分补交差额,并具体说明有关安排及对公司造成的影响。
事实上,根据《最高人民法院关于

人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16号),拍卖时无人竞买或者竞买人的最高应价低于保留价,到场的申请执行人或者其他执行债权人不同意以该次拍卖所定的保留价抵债的,应当在60日内再行拍卖。而再次拍卖的折价幅度在20%以内即可。
也就是说,陕国投作为该次拍卖的申请执行人/债权人,除有其他影响因素(如其他债权人参与等)外,未经二次拍卖直接“入手”的行为或许显得有些心急,在价格上也失去了一次“八折抄底”的机会。
此外,由于长安银行3.34亿股股权最终流拍价为7.68亿元,而相应债务的本金金额仅为5亿元。如需补交差额,则差额金额将在2亿元上下。而据陕国投三季报显示,其前三季度实现归属于上市公司股东净利润2.36亿元,同比下降42.53%。因此,是否需要补交差额及对公司造成影响成为监管关注重点。

关注定价和会计处理
后续审批尚待进行

近年来,与银行业蓬勃的发展

背道而驰,银行股权往往难以获得投资者的青睐。除上市银行股轮番“破净”外,司法拍卖的银行股权也屡见流拍。
在此背景下,陕国投如此急于购入长安银行股份自然引起注意。除了司法拍卖的相关程序问题外,交易所对于陕国投此次受让长安银行股权还予以其他几方面关注,包括定价合理性、会计处理、后续审批程序、信息披露完整性等多个内容。
关于定价方面,此前陕国投5月份时曾拟直接受让1.48亿股长安银行抵偿债务,彼时交易价格确定为“以长安银行2017年经审计的每股净资产和经评估后的每股净资产打九九折后的孰低值”,并按2.22元/股的价格支付预付款。根据长安银行2017年年报,截至2017年12月31日,其每股净资产为2.4元。而此次长安银行3.34亿股股权作价7.68亿元,每股价格约为2.3元。
此外,在获得长安银行5.92%股权后,陕国投将成为长安银行第四大股东,获得向长安银行选派董事等权利。对此,交易所要求陕国投对

受让长安银行5.92%股权的会计处理进行说明,并对受让股权后是否对长安银行派驻董事、高管,是否能够对长安银行造成重大影响予以详细说明。
对于后续审批程序和信息披露的问题,交易所同样要求陕国投予以说明。一方面,要求其对于后续审批程序(包括但不限于银保监会的审批)及相关风险进行充分披露;另一方面,要求其参照《重大资产重组管理办法》的要求对此次受让长安银行股权的行为履行相应的披露义务,并提交有关内幕知情人信息。
事实上,此前市场上曾有公司依据相关裁定判决书向某银行申请股权变更登记后,银行所在地银监局下达监管处罚意见书的案例。其处罚理由是由持股百分之五以上的主要股东变更未经银监局核准。而在《商业银行股权管理暂行办法》出台后,监管部门对商业银行股权的管理进一步加强。
交易所要求,陕国投在12月21日前报送相关材料。对于陕国投受让长安银行股权的后续情况,《证券日报》记者将持续关注。

91家寿险保费逾3万亿元 9家险企进“千亿俱乐部”

■本报记者 苏向泉

备受市场关注的前10个月保费数据出炉了。据《证券日报》记者对银保监会披露的数据梳理显示,今年前10个月,91家寿险公司规模保费(原保费+保户投资款新增交费+投资险独立账户新增交费)合计达3.04万亿元,同比增长3.7%。
从规模保费增速来看,除10家寿险公司由于新开业无可对数据之外,81家险企中,有27家负增长,超过三成;有54家正增长,接近七成。值得关注的是,有5家险企的规模保费出现超过50%的同比下滑。

27家险企规模保费负增长

大型寿险公司依然“拿走”了行业的绝大多数保费。
从规模保费排名来看,今年前10个月,有9家寿险公司进入“千亿元俱乐部”,包括国寿股份、平安人寿、太保寿险、安邦人寿、华夏人寿、泰康人寿、富德生命人寿、新华保险、太平人寿,保费分别为5467.3亿元、4860.6亿元、1970.2亿元、1913.2亿元、1903.3亿元、1286.5亿元、1201.4亿元、1164.1亿元、1161.8亿元。
市场份额方面,据《证券日报》记者梳理,今年前10个月,规模保费排名前9的寿险公司合计规模保费为20928.4亿元,占行业的68.9%。
从寿险公司规模保费整体增速来看,81家可对比数据的寿险公司中,有27家规模保费负增长,其中有5家负增长超过50%,包括华汇人寿、瑞泰人寿、国寿存续、吉祥人寿、和谐健康;有54家险企规模正增长。

值得关注的是,由于业务转型,部分规模保费出现大幅下滑的寿险公司,今年三季度现金流也出现为负的情况。
具体来看,瑞泰人寿在今年三季度偿付能力报告中表示,2018年第三季度基本情景下经营活动实际净现金流约为-4.55亿元,与上季度预测值-4.04亿元相比,净现金流增加约0.51亿元。三季度实际净现金流增加的主要原因有两点:由于实际销售比计划延迟,故实际保费收入及其他业务收入现金流入合计比上季度预测减少约0.2亿元,同时,各账户实际退保及费用现金流合计比上季度预测增加约0.31亿元。
瑞泰人寿还提到,在本次压力情境未来三个月现金流预测中,公司整体净现金流出现资金缺口,主要是由于产品结构转型,万能险带来现金流入减少,存量万能险保单逐步过了退保扣费期,退保带来的现金流出仍有压力。同时保障型产品销售在发展初期,尚未形成销售规模。为应对未来可能面对的资金缺口,公司将进行回购操作,或者择时出售流动性资产等方式,来满足公司的流动性需求。
再如,吉祥人寿三季度的净现金流也出现负数,2018年三季度偿付能力报告显示,其三季度起净现金流为-11070.11万元,综合偿付能力为85.43%,处于亏损状态。此外,偿付能力报告还显示,该险企三季度综合偿付能力低于监管线。

健康险业务增长22.69%

在寿险业务规模保费各细分险种中,健康险增速较快。
银保监会披露的数据显示,今年1月份—10月份,寿险业务原保费收入18600.01亿元,同比下降6.13%。但健康险业务原保费收入4714.01亿元,同比增长22.69%。
国泰君安分析师刘欣琦认为,前10个月行业健康险保费收入(剔除主要销售理财型健康险的公司数据)同比实现了35%的高增长,表明健康险需求仍旺盛(相互宝事件即可证明),当前不论从当前外部宏观经济环境还是行业监管导向,以及寿险龙头战略发展目标来看,后续以健康险为代表的保障型险种需求将会得到有效激发,健康险保费可维持超越行业的增速。
“截至10月份末,主要上市公司距离年度目标达成还有一定差距,在四季度末之前仍将延续三季度以健康险为主的产品策略力争实现全年NBV目标,健康险新单保费将维持高增长。”刘欣琦表示。
值得注意的是,健康险赔付增速也很快。银保监会披露的数据显示,今年前10个月,保险行业赔款和给付支出10013.70亿元,同比增长10.23%。对比来看,产险业务赔款4597.64亿元,同比增长16.56%;寿险业务给付3862.41亿元,同比下降2.90%;意外险业务赔款214.71亿元,同比增长20.31%。而健康险业务赔款和给付1338.94亿元,同比大幅增长36.05%,是目前其他加大业务中赔付增速最快的险种。

欢迎关注
证券日报金报1号院



微信精彩内容

●91家寿险公司谁最牛！
来看最新市场份额及增速大排名

本版主编 张 歆 责编 刘 琪 制作 李 波
E-mail: zqbrijg@126.com