

强监管下银行房抵贷再收紧 房贷中介称房抵贷购房“另有门路”

■本报记者 彭妍

在房贷规模快速扩张后,房抵贷被指有资金流入楼市,受到监管部门和市场关注。近日有消息称,随着房地产金融监管政策的加强,深圳等地的部分国有大行已于近期收紧了房地产抵押贷款条件,商铺类房抵贷更是直接停贷。

对此,《证券日报》记者走访调查发现,除了深圳之外,目前全国多地银行都声称收紧了房抵贷业务。以北京地区为例,目前大多数银行仍正常开展房抵贷业务,但确实有部分银行有所收紧,主要体现在,更严格的额度投放、商铺类房抵贷受限制以及更严格的审批条件约束业务申请。

同时,一些贷款中介公司为了吸引客户,吹嘘低息贷款,还宣称能通过“运作”使房抵贷用于购房,将那些原本不符合贷款条件的客户顺利获得银行贷款。

部分大行收紧房抵贷 合规性要求提高

今年以来,多地监管部门下发通知,排查房抵贷资金违规流入房地产市场情况。在此背景下,全国多地的银行收紧了房抵贷业务。

据《证券日报》记者了解,目前北京地区部分国有大行已经收紧房抵贷业务,除了加大审核力度、减缓放款速度之外,商铺类和地段不好的公寓的抵押是严格限制的,除非以经营贷的方式申请。

“我行近期确实收紧了房抵经营贷业务的办理,利率有所上调,从年初的3.6%上升至目前的4.05%。”某国有大行的客户经理告诉记者,审核条件越来越严格,对于以住宅为抵押物的“房抵贷”业务,最高贷款额度可以达到评估房价的70%,而以公寓和

商铺为抵押物的额度相对较低,最高50%。

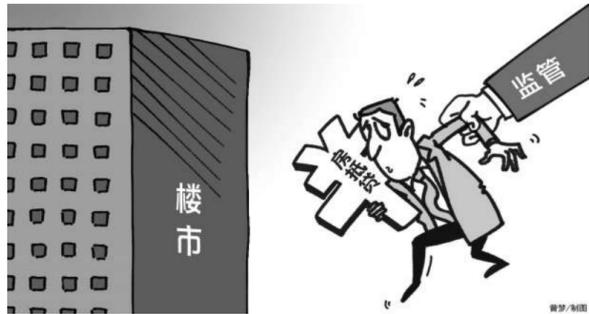
上述客户经理还表示:“如果以公寓和商铺作为抵押物申请的话,我们不做该业务,除非客户名下有公司。而且我行会指定担保公司对抵押物进行评估,贷款期限1年,根据具体情况可以续签。”

实际上,多数房产中介销售人员也建议用普通住宅来做抵押贷款,商铺类抵押审核条件比较严格,而且银行贷款很难获批。特别是今年以来,商铺经营不景气,风险较大,银行管控更加严格。

在走访中,记者从多个银行信贷业务的客户经理处了解到,由于房抵贷业务,监管明确规定只能用于消费或者经营,不能用于其他投资。因此,部分银行除了加强对资金流向的审核,甚至部分中小银行已经暂停个人住房抵押消费贷业务。“监管部门对于‘房抵贷’用途真实性查得比较严格,特别对于消费贷款。”某股份银行支行相关负责人对《证券日报》记者表示,在审批之前需要上缴增值税发票作为凭证,同时银行以受托支付的形式打给第三方账户,并且后期银行会不定期监控资金流向,确保资金用于申请贷款的指标。

某城商行的客户经理对记者表示:“我行已经暂停了个人住房抵押消费贷业务。由于监管对于这类贷款的用途要求有限制,银行对贷款后资金具体去向的监控很难,很多客户达不到要求导致经常放不出贷款,所以取消该类业务。”

同时,审核条件的严格还体现在银行更加“挑剔”客户,在客户的选择上更加择优,而资质一般的客户可能无法获得贷款。据记者了解,国有银行只接受还清按揭贷款的房产,也有部分中小银行可以接受未结清贷款的房产做“二押”,但是贷款的额度有



所下降。

“筛选标准包括对个人信用核实、房屋核实、流动性、市场评估价格等。实际办理中,会选择房屋流动性较高、实际收入较好的客户。”多数银行的客户经理对记者表示。

此外,“放款慢”也是普遍情况。“如果顺利的话最快需要20个工作日,慢的话一个半月左右。”多家银行的客户经理告诉记者。也有房产中介表示:

“此前办理贷款,大概只需15天即可办完。但随着各家银行收紧政策,所有手续办理完成之后放款时间至少要近两个月。”

银行方面对此解释称,四季度房贷额度比较紧,导致近期放款也比较慢,除了受年底银行资金紧张影响外,近期监管层面要求配合房地产调控政策,控制房贷额度投放,所以房贷审批更加严格。

房贷中介宣称 房抵贷购房“另有门路”

某房产中介向《证券日报》记者表示,只要房产是真实的,公司情况、公司流水、上下游合同都可以“全权办理”,并且收取贷款额的3%—5%

作为服务费用。上述中介还向记者介绍了此类“移花接木”式操作流程:客户通过经营贷向银行申请贷款,银行通过受托支付的方式,将贷款资金打入合作的第三方对公账户(第三方自己找或者由中介公司提供),再转入指定的个人账户,最终以取现的方式规避银行的审查,这种方式在后期调查中不易被发现。

据了解,多数银行设定的抵押成数为七成,银行类金融机构对于优质客户确实提供了较低的利率,在3%—4%之间,额度最高千万的融资规模是多数银行的放款上限。而小贷公司的推介广告则颇为高调。《证券日报》记者注意到,为了吸引客户,有公司吹嘘低息贷款,且表示住房抵押贷款可贷房产价值的八到九成,贷款规模上限提高至3000万元。但是在实际的操作过程中,并非如公司当初“承诺”,甚至有小贷公司等第三方的利率最高可达10%以上。

一家金融外包公司工作人员对记者表示:“我们公司跟银行有合作,可以帮助客户匹配到合适的银行,最低可申请3.85%的年化利率。”但在记者深入了解该贷款全部流程之后发现,其实并不存在这类情况。在记者多次询问利率时,上述工作人员更改此前

说法,并称:“住宅类房抵经营贷虽然可申请3.85%的年化利率,但是要求每年必须归还本金;如果是商铺类房抵贷,贷款的利率为8.5%—10%,可贷房产估值的三成或三成五成。”

个人抵押贷款收紧 原因有二

近年来,监管部门对银行房贷的监控非常严格。随着各地房地产市场回暖,部分银行房贷规模仍有增长,监管部门再度下发控制房贷规模的要求,也预示着房地产融资“严监管”态势不变。

今年4月份,多地监管部门下发通知,排查房抵经营贷资金违规流入房地产市场情况。同时,一些大型银行接到通知称,监管部门近期要求大型商业银行降低压力,控制个人住房抵押贷款等房地产贷款规模,不少大型银行新增住房类贷款占比降至30%以下。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,类似房抵贷业务收紧,出发点可能在于银行今年额度开始收紧。在收紧的情况下,此类贷款业务会有所收紧。客观上说,包括此前深圳的经营贷事件,说明贷款方面是有压力的,至少说明贷款层面也需要关注调控方向,不能盲目放贷,更是要防范资金违规使用或流入房地产市场领域。后续类似从严政策,客观上也有助于房地产市场的交易稳定和价格稳定。

对于个人抵押贷款收紧的原因,银行业内人士表示,目前看来主要是两个方面,四季度金融监管升级,金融环境趋紧,房地产企业融资压力较大;另一方面是今年三季度前的贷款额度已经发放超额,当前剩余额度不足。

九成险企 股票配置比例低于10%

■本报记者 苏向泉

“当前行业中九成公司配置股票比例低于10%。”这是中国保险保障基金最近发布的《2020中国保险业风险评估报告》中提到的目前险资直接投资于股票市场的数据。

实际上,除股票投资之外,险资还通过证券投资基金投资于股票市场。据《证券日报》记者获得的数据显示,截至8月末险资股票投资余额17578.64亿元,占比8.57%,证券投资基金余额10047.52亿元,占比4.90%,两项合计占比13.5%。根据7月份银保监会发布的《关于优化保险公司权益类资产配置监管有关事项的通知》,险企配置权益类资产最高可占到季末总资产的45%,这说明,险资流入A股仍有较大的提升空间。即使险资流入A股的比例不变,但是随着险资体量的逐年增长,仍有巨量资金可加仓A股。从当前险资对股票配置的积极性来看,近期已有不少险资看好A股投资价值,并表示四季度将择机加仓。

爱心人寿资产管理部相关负责人对《证券日报》记者表示,今年下半年的权益市场仍然具有较好投资价值。基于对市场估值的客观判断,并结合下半年公司保费收入情况,会在四季度择机增加A股配置,保持合理的权益资产配置水平。

险资股票投资的两难抉择

险资由于其独特的负债属性,对稳定收益率的要求远高于其他资产,这也造成险资投资股票市场面临两难抉择:若股票市场配置比例较低,则无法有效提升投资业绩,进而拖累净利润增速;若股票市场配置比例过高,则会面临权益价格大幅波动和减值压力的风险。

正是基于这一特征,险资股票与证券投资基金两项合计占比近年来很难超过险资运用余额的15%。今年以来,A股市场震荡上行,险资进一步加大股票及证券投资基金的配置比例,截至8月末,这两项合计占比进一步提升到13.5%。

出于投资风险的考量,目前险资大类资产配置仍以银行存款和债券等固收类资产为主,这两大类资产合计占险资规模的比重接近50%。截至今年8月末,险资运用余额为20521.30亿元,较年初增长10.76%。其中,银行存款26819.47亿元,占资金运用余额的比例为13.07%;债券73338.29亿元,占比35.74%。两项合计占比48.8%。

今年以来的险资举牌标的也符合上述险资风险偏好特征。今年以来险资密集举牌了A股及港股的金融地产股。金融股中,险资更偏爱银行股,银行股普遍具有估值低、股息率高的特点,不仅经营稳健,且能带来长期稳定的分红收益。尤其是,银行H股比A股更有吸引力,银行H股一股较A股有折价,但可以实现与A股同等的分红,即H股股息率更高。

上述爱心人寿相关负责人对记者表示:“在具体权益投资的配置策略上,我们将防范风险放在首位,并一贯遵循精选优质资产、分散均衡配置的原则,并且根据经济复苏后企业盈利的恢复情况和最新的行业政策进行动态调仓,始终保持权益资产组合估值水平、盈利增速和预期回报率在合理水平范围内。”

险资持续增配A股

根据银保监会披露的数据显示,截至今年8月末,险资股票投资余额为17578.64亿元,证券投资基金余额为10047.52亿元,两项合计为2.76万亿元,资金量较年初的2.43万亿元出现超过3000亿元的净流入。

实际上,今年行业保费增速受上半年的疫情影响有所放缓,随着保险行业保费持续回暖,险资流入A股的绝对资金体量有望进一步放大。

此前,险资权益投资的上限是30%,部分险企权益投资额度一度出现不够用的现象,但随着监管层将该比例最高提升至45%,险资流入A股的通道更为通畅。

国务院发展研究中心金融研究所保险研究室副主任朱俊生近期表示,在不改变现有认定规则的前提下提高权益资产配置的上限,可以赋予市场更大的资产配置选择空间。

爱心人寿资产管理部相关负责人也对《证券日报》记者表示,银保监会根据各公司偿付能力水平设置差异化的权益资产配置比例上限,这是非常有利于各保险公司发挥各自优势进行资产配置的规定。这项规定必将会对保险业的稳健经营和资本市场的长期稳健发展产生积极的影响。

不少险企看好A股

中国银保监会保险资金运用监管部主任袁序成近期撰文表示,截至2020年6月末,保险资金投资A股股票总体规模约占A股流通市值的4%,是股票市场大体量的机构投资者之一。随着险资持续增配A股,这一比例有望进一步增加。

“上半年,受新冠肺炎疫情的冲击,权益市场呈现出比较显著的结构性情特征。站在目前时点看,权益市场整体估值处于历史中位数偏高水平,部分板块仍处于低估或业绩业绩调整后的合理估值水平。因此我们认为,今年下半年的权益市场仍然具有较好投资价值。根据国内国际双循环的发展思路以及我国目前经济发展阶段、人口结构,看好受益于消费升级、人口老龄化的医药、消费板块;看好受益于经济结构转型、政策扶持带来的优秀科技企业的发展机遇;看好有全球先发技术优势,受益于制造业升级的新能源板块及其他高端制造板块。”爱心人寿资产管理部相关负责人对《证券日报》记者表示。

中信建投前三季度净利润同比接近翻番 北京金控持有26.84亿股成第一大股东

■本报记者 周尚彦

10月23日,中信建投发布的第三季度业绩报告显示:前三季度实现归属于上市公司股东的净利润为74.91亿元,同比增长96.11%。

此前,中国证监会已于10月19日核准北京金控控股集团有限公司(简称“北京金控”)作为中信建投主要股东的股东资格。北京国有资本经营管理中心(简称“北京国管中心”)不再持有公司股份;北京金控直接持有中信建投26.84亿股股份,占其总股本的35.11%,成为中信建投第一大股东。

3家券商前三季度 净利润同比增幅均超70%

截至《证券日报》记者发稿时,目前已有华林证券、西部证券、中信建投率先发布第三季度报告。3家券商前三季度的净利润增幅均超70%。除中信建投外,西部证券前三

季度实现净利润为9.26亿元,同比增长77.28%,其第三季度贡献突出,实现净利润为2.88亿元,同比增长379.96%。华林证券前三季度实现净利润为6.61亿元,同比增长116.08%,其第三季度实现净利润为3.76亿元,同比增长205.78%。

长城证券、第一创业、国海证券、方正证券、国元证券5家券商发布了前三季度业绩预告,前三季度净利润均有不同程度增长。

作为头部券商之一的中信建投前三季度业绩表现亮眼。前三季度,中信建投实现营业收入158.59亿元,同比增长63.55%;实现归属于上市公司股东的净利润为74.91亿元,同比增长96.11%。

前三季度,中信建投的手续费及佣金收入85.02亿元,同比增长54.61%,主要是经纪业务和投行业务手续费净收入增加所致;其中,经纪业务手续费净收入为35.3亿元,同比增长61.11%;投资银行业务手续费净收入39.45亿元,同比增长

55.81%;自营业务方面,中信建投投资收益为56.54亿元,同比增长188.55%,主要是交易性金融资产投资收益增加所致;而其公允价值变动损益为4.4亿元,同比下降56.6%,主要是交易性金融资产公允价值变动收益减少所致。

中信建投更换大股东 实控人仍为北京市国资委

头部券商的股权变动也是市场关注的热点。

从中信建投的股东结构来看,截至9月末,其第一大股东为北京国管中心,持有中信建投26.84亿股,持股比例为35.11%,北京国管中心为国有法人。中央汇金投资有限责任公司持有中信建投23.86亿股,持股比例为31.21%。中信证券则为中信建投的第四大股东,持有其3.83亿股,持股比例为5.01%。

今年1月份时,中信建投第一大股东北京国管中心根据北京市国

委通知,拟将所持公司26.84亿股A股股份(占总股本的35.11%)无偿划转至北京金控。

近日,中信建投收到中国证监会批复,核准北京金控成为中信建投主要股东,对北京金控依法受让26.84亿股股份无异议。

至此,北京金控成为中信建投第一大股东。对于本次无偿划转的目的,中信建投表示,为优化国有经济布局,北京市国资委决定将北京国管中心持有的中信建投A股股份无偿划转至北京金控。本次无偿划转有助于北京金控集团进一步落实做强做优首都金融产业的战略部署,扩大业务规模,增强资本实力,构建完整的金融业态。

从股权关系方面来看,其实,北京国管中心持有北京金控100%的股权。北京金控实际出资人职责由北京市国资委履行,其实际控制人仍为北京市国资委。

北京金控已作出承诺,成为中信建投股东后,自持股日起48个月内

不转让所持中信建投股份。

值得注意的是,本次收购不涉及中信建投的资产、业务、人员、机构的调整,对中信建投的人员独立、资产完整、财务独立、机构独立将不会产生影响,中信建投仍将具有完整的业务体系和直接面向市场独立运营能力。

今年以来,券商间的合并传闻“一波未平一波又起”,澄清也是一轮接一轮。最受关注当属中信证券与中信建投的合并传闻,中信建投已经三次就该类传闻进行澄清。

从股价表现方面来看,今年前三季度,中信建投的股价涨幅高达65.16%。除今年上市的3只新股外,位列券商股涨幅榜第二位。“下一阶段券商板块将呈现震荡向上行情。在全面注册制的背景下,头部券商将在经纪、投行、资本中介等业务中占优;细分业务见长的中小券商将受益全面注册制。建议投资者继续把握头部券商的长期机会。”申港证券研究所所长曹旭特表示。

普惠型补充医疗险“齐鲁保”在济南发布 医保商保一体化初见成效

10月24日,普惠型补充医疗保险产品“齐鲁保”在山东健康大厦正式发布。该产品由山东省医疗保障局、济南市医疗保障局共同指导,太平养老、太保人寿、太保财险、人保健康、人保财险、中国人寿、国寿财险、太平财险、太平人寿、阳光财险、德华安顾、亚太财险、平安养老等多家保险公司联合山东医保大健康平台共同推出,面向济南市基本医保参保人和山东省省直职工医保参保人,提供最高250万元的补充医疗保障。

作为“齐鲁保”健康服务及技术支持提供方,山东医保大健康平台运用数字技术打造医保商保一体化服务,实现医保商保数据对接,赋能商业保险公司,更好地为医保参保人提供覆盖医保、商保的精细化健康管理服务。“齐鲁保”成为山东医保大健康平台打通医保商保一体化后接入的首款产品,首张保单于当天开出。

据了解,“齐鲁保”紧密衔接济南市基本医保,保障范围涵盖住院及门诊慢性医疗费用和门诊药品费用。济南市基本医疗保险(含城市

职工、居民)、省直职工医疗保险参保人,可扫码关注“山东医保大健康”微信公众号后,根据指引在线投保,每年保费仅59元。

保险期间,参保人在济南市医保定点医院接受住院及慢病门诊治疗所发生的医疗费用,经医保报销后仍由个人负担的、医保范围内的部分最高可报销150万元。同时“齐鲁保”将治疗白血病、肝癌、乳腺癌等高发肿瘤及重大疾病的15种治疗用药纳入《齐鲁保新特药目录》,在保障期内使用特定药品而产生的费用最高可报销100万元。

在高额保障的基础上,“齐鲁保”还将由山东医保大健康平台提供全时段、全人群、全方位、全周期的健康管理服务,做到主动服务、持续管理、增进健康,有效提升商业健康险产品在医疗健康服务方面的能力。

山东互联网医保大健康集团有限公司高级副总裁朱雪松介绍称,依托数字健康平台大数据能力和生态资源,能够实现目标用户的精准触达,为用户提供高性价比的医疗保障服务。

2020年3月份,国务院正式发布《关于深化医疗保障制度改革的意见》,明确提出“到2030年,全面建成以基本医疗保险为主体,医疗救助为托底,补充医疗保险、商业健康保险、慈善捐赠、医疗互助共同发展的多层次医疗保障制度体系”。8月份,山东银保监局、山东省发展改革委等14部门联合印发,发布《山东促进社会服务领域商业保险发展实施方案》(下称《实施方案》),提出加大商业保险产品和服务创新力度,开展医保个人账户购买商业健康险试点,运用保险机制完善医疗保障服务体系等要求及具体措施。本次“齐鲁保”的推出正是落地《实施方案》的积极尝试,通过创新服务形式,提高重特大疾病医疗需求的保障水平。

2019年,国家医保局发布《全国医疗保障事业发展统计公报》数据显示,我国职工医保政策范围内实际住院费用基金支付75.6%,个人需负担剩余24.4%;居民医保政策范围内实际住院费用基金支付59.7%,个人负担比例则达到40.3%。截至2020年6



月底,济南市医疗保险参保人数约798.2万人,其中参加职工基本医疗保险约297.3万人,参加居民基本医疗保险约500.8万人。以“齐鲁保”为代表的普惠型补充医疗险可以填补医保无法覆盖的大额医疗费用保障缺口,报销部分重大疾病用药费用,一定程度上缓解百姓看病贵的难题。

拥有多年健康险运营及服务经验,太平养老保险股份有限公司山东分公司为“齐鲁保”主承保公司,太平养老保险股份有限公司副总经理林喆提到,“商业健康险拥有巨大的市场增量空间,此次通过多方合作共同推出齐鲁保产品,希望可以最大程度

化解风险、保障民生。”平安养老山东分公司总经理陈畅表示,平安养老将积极发挥专业能力,逐步完善城市定制化产品,尽心尽力做好“齐鲁保”的各项服务工作,让市民享受到更加便捷的医疗服务。

据了解,在成功实现首款普惠型补充医疗险产品接入后,未来山东医保大健康平台将继续通过服务医保、赋能商保,实现数据互通共享,构建居民数字健康模型,助力商业保险公司精准风控,加速推动医保商保一体化的进程,更好满足百姓多层次、多样化的医疗健康保障需求。

(CIS)