

# 百城首套平均房贷利率降至3.87% 专家称仍有下调可能

■本报记者 彭妍

11月份以来,多地房贷利率继续走低。贝壳研究院数据显示,继10月份百城首套、二套房贷利率创新低后,11月份,百城首套主流房贷利率平均为3.87%,二套主流房贷利率平均为4.43%,均较上月微降1个基点。

## 百城房贷利率继续走低

贝壳研究院数据显示,11月份,百城首套、二套主流房贷利率较去年同期分别回落22个基点和48个基点。本月以来银行平均放款周期为19天,较上月缩短1天,再创2019年以来最快单月放款速度。

分能级统计,11月份一线城市首套、二套房贷利率分别为4.38%、4.88%,均与上月持平;二线城市首套房贷利率维持上月的3.88%,二套利率为4.42%,较上月降低3个基点。

贝壳研究院分析师刘丽杰表示,二线城市二套房贷利率的下降主要受杭州、郑州等影响,杭州限购区、非限购区二套房贷利率分别降低30个基点、40个基点至4.5%、4.4%,郑州二套房贷利率下降40个基点至4.4%。三四线城市整体首套房贷利率降低1个基点至3.84%,主要受湖州、绍兴等城市降低30个基点带动。

与2021年9月份历史高点相比,11月份百城首套平均房贷利率累计下降187个基点,二套平均房贷利率累计下降157个基点,同期5年期以上LPR累计下降45个基点。三四线城市累计降幅整体超过一线、二线城市。三四线城市中,惠州、洛阳首套房贷利率和二套房贷利率均下降超过240个基点,二线城市中,郑州、南京、成都、苏州等城市首套房贷利率均下降200个基点以上,二套房贷利率均下



降150个基点以上。

另外,一线城市中,广州、深圳首套房贷利率和二套房贷利率下降幅度较大,上海首套房贷利率累计降低10个基点,二套房贷利率与2021年9月份持平。

贝壳研究院数据显示,截至11月中旬,百城中仅有一线城市首套房贷利率高于4%,一线城市及南京、苏州等10个城市二套房贷利率高于4.4%。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪对《证券日报》记者表示,目前,京沪房贷利率和首付比相对较高,仍有下调的可能。整体市场购房需求释放仍然缓慢,下调房贷利率能够降低居民购房成本,符合政策的宽松基调,不排除后续房贷利率仍有下调的可能。

中指研究院市场研究总监陈文静对《证券日报》记者表示,稳经济政策

有望继续加快落实,货币政策将继续发力,短期仍具备一定降息空间,以助力经济运行在合理区间。

## 重点城市贷款成数上升

受各地信贷政策持续优化影响,今年三季度,重点城市商贷平均贷款成数同比、环比均有所上升。所谓的贷款成数是指所贷款的额度总额占整个抵押物总价值的比例。

贝壳研究院数据显示,2023年三季度,重点城市商贷平均贷款成数为62.6%,较去年同期提高2.9个百分点,较上季度提高1.4个百分点。

分能级统计,2023年三季度,一线城市平均贷款成数为47.5%,较去年同期提高5个百分点,较上季度提高3个百分点,提升幅度最大;二线城市平均贷款成数为61.7%,较去年同期提高3.3

个百分点;三四线城市平均贷款成数最高,为65.5%,较去年同期提高2.3个百分点。

关荣雪表示,三季度贷款成数提高或与多项实质性利好政策密集出台有关系,如一线城市全面落地“认房不用认贷”,改善客群贷款购房门槛降低,促使购房信贷规模有所增长。

陈文静认为,贷款成数上行的主要原因在于各地信贷政策持续优化,如落实“认房不用认贷”,优化住房套数认定标准,降低贷款首付比例等。政策出台后,北京、上海的新房项目开盘量和认购量提升。无房家庭购房可执行首套房政策,大幅降低了首付比例,进而提高按揭贷款成数。整体来看,预计未来核心城市有望继续优化楼市政策,落实需求端差别化信贷支持政策,降低购房门槛。

# 广州新挂牌宅地恢复“价高者得” 成首个取消地价上限一线城市

■本报记者 王丽新  
见习记者 陈潇

11月21日,根据广州公共资源交易中心官网显示,广州市黄埔区挂牌今年第四批土地出让的首宗宅地。该地块起拍总价为39.47亿元,土地面积共37711平方米,预计将于12月22日出让。

公告显示,此次挂牌宅地出让按照价高者得原则确定竞得人,并未设置地块最高成交限价,在多位受访者看来,这意味着广州正式取消宅地“限地价”出让政策,成为首个取消地价上限的一线城市。

此前,广州先后通过设置最高限制地价,以竞拍者报价触顶后转入竞拍建

面积、触顶后转竞自持面积、摇号等方式控制土拍溢价,涉宅地出让溢价长期控制在15%以内。

据中指研究院最新监测数据显示,截至11月21日,22个采取“两集中”土地出让方式的城市已全部发布涉宅用地公告,其中多个省会城市恢复“价高者得”,但北京、上海、深圳等一线城市仍执行限价政策。

广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向《证券日报》记者表示,在新的政策架构下,广州恢复价高者得的竞拍原则,意味着不再限制房价,也不再竞配建、竞自持。对开发商来说,就能根据房价水平直观地计算出利润空间,显然是在给市场让利、休养生息,提振

房企拿地的积极性。

据中指研究院数据显示,今年广州共有10宗宅地触顶摇号成交,主要分布在天河区、海珠区、荔湾区、番禺区等中心城区及近郊热点板块。

“今年以来,广州宅地土拍市场化现象相当明显,多宗中心城区核心地段宅地竞争激烈,但近郊远郊区域部分宅地多以底价成交或中止交易。”中指研究院华南分院总经理杨红侠向《证券日报》记者表示,此次广州取消“限地价”政策,有望进一步提升土拍热度,促进市场预期边际改善,带动新房市场回暖,加快市场筑底进程。

在李宇嘉看来,此举让开发商看到更多的确定性,未来广州核心区域的优

质地块将恢复市场定价,且可以通过标杆效应带动核心城市房价企稳。

“但当前市场预期较弱,难以诞生高温溢价地块,需要市场消化到一定程度,供地新政的效果才会显现。通过土地市场的情绪修复,亦或带动下游的商品房市场。”李宇嘉说。

“近期政策调整都以广州打头阵,对于理解一线城市的政策动向具有非常强的导向。”易居研究院研究总监严跃进向《证券日报》记者表示,同时也说明除了过去购房端或需求侧方面的政策放松外,供给侧层面的政策放松已经到来,这对于激活房企拿地积极性,确保土地市场复苏和向好发展,以及进一步影响市场预期等都有积极的作用。

# 寿险2024年“开门红”主打“储蓄险+万能险” 快速返还仍是一大卖点

■本报记者 苏向泉 见习记者 杨笑寒

历年四季度寿险公司便开始备战来年“开门红”。据《证券日报》记者梳理,截至11月21日,包括上市险企在内的多家寿险公司已经推出了2024年“开门红”产品。

整体来看,2024年寿险公司“开门红”产品主打“储蓄险+万能险”,即以传统储蓄险为主,并配有万能险账户。与此同时,快速返还(快速领取生存金等返还)仍是一大卖点。

在受访专家看来,当前金融环境有利于储蓄型保险的销售,一方面,居民对稳健理财的需求持续旺盛,另一方面,定期存款等金融竞品收益率波动下行,储蓄型保险仍具有一定优势。

## “开门红”产品仍有竞争力

保险业“开门红”,是保险公司在岁末年初举行的集中营销活动,主要通过推出各类新型保险产品和服务,促进保费增长,并为全年保费打下基础。近年来,“开门红”启动时间呈逐年提前态势,从当年12月份、次年1月份提前至当年10月份,甚至是当年9月份。

如,今年9月份,包括上市险企在内的多家寿险公司便开始备战2024年“开门红”。头部寿险公司在储蓄险方面,纷纷推出了两全保险、年金保险等险种,部分储蓄险还附带了万能险账户。

就产品结构,东吴证券分析师胡翔分析称,2024年“开门红”主打产品仍以储蓄类保险为主,产品形态为“年金两全(主险)+万能险(附加型)”组合形式,也有分红型终身寿险产品。缴费方式大多为3年交、5年交,快速返还是产品一大卖点。

据《证券日报》记者梳理,某大型险企推出的一款两全保险、一款年金保险,另一大型险企推出的年金保险的缴费方式均为3年交、5年交。这2家险企的3款产品保障期分别为8年、10年、15年,均可以从保障期的第五年领取生存金等返还金。

除上述特征外,受访人士认为,尽管资本市场和保险行业对2024年“开门红”有所担忧,但整体看,“开门红”产品仍有竞争力。

信达证券非金融行业首席分析师王航朝对《证券日报》记者表示,保险产品预定利率从3.5%切换为3.0%的同时,监管部门还密集出台政策,对银保渠道费用进行“报行合一”,对“开门红”保

费预收政策进行管控,还对短期健康险业务进行规范,使得市场对于负债端新单和价值增长产生一定担忧。

尽管如此,王航朝认为,当前金融环境有利于储蓄型产品销售,在商业银行不断下调存款利率的背景下,3.0%预定利率的保险产品相比其他储蓄竞品仍有较强吸引力,“储蓄”+“保障”的产品属性有望使保险产品的需求得以延续。

“供需两旺下,2024年寿险‘开门红’依旧可期,准备更充分及基数更低的险企增速有望更优。短期险企经营节奏调整不改变真实保险需求的高景气,目前各险企上市的2024年‘开门红’产品仍然具有比较优势。”招商证券非银分析师郑积沙团队表示。

## 部分险企淡化“开门红”概念

相较往年寿险公司积极备战“开门红”的现象,今年部分险企淡化“开门红”概念。

太保寿险总经理蔡强近期表示,太保寿险已经连续两年强调不做“开门红”,不做“保费搬家”,而是专注把每一天当成“开门红”,形成拜访、销售、招募的常态化模

式。因此,今年除了3.5%预定利率下调切换影响之外,每个月的业绩保持了平稳,没有出现以往脉冲式的经营方式,而是按照既定的策略进行寿险改革。

一位大型寿险公司相关负责人也告诉《证券日报》记者,公司在淡化“开门红”的概念,要回归经营规律,进行常态化经营。

险企淡化“开门红”概念,主要源于监管的引导。今年10月份,国家金融监督管理总局下发的《关于强化管理促进人身险业务平稳健康发展的通知》提出,各人身险公司不得采取大幅提前收取保费并指定第二年保单生效日的方式进行承保,引导各公司科学制定年度预算,防止激进发展、大进大出,严格执行“报行合一”,促进人身保险市场平稳健康发展。

就未来趋势,王航朝预计,后续各大险企将更加关注常态化经营、销售和人员招募,业务的可持续性有望进一步提升。

对外经济贸易大学保险学院教授王国军对《证券日报》记者表示,过去多年,寿险公司的“开门红”对全年保费收入都有很大影响,是各家保险公司竞争的一个重要领域,但往后“开门红”活动可能会变得更为低调。

# 中银协发布行业自律准则 规范理财产品过往业绩展示

■本报记者 杨洁

11月21日,中国银行业协会发布《理财产品过往业绩展示行为准则》(以下简称《行为准则》)要求,在展示理财产品过往业绩时,应以醒目文字提醒投资者“理财产品过往业绩不代表其未来表现,不等于理财产品实际收益,投资须谨慎”,不得以明示、暗示或其他任何方式承诺产品未来收益。在选择过往业绩展示区间时,应注明区间起始时间和截止时间,完整会计年度的过往业绩展示除外。

《行为准则》规定,理财产品展示过往业绩,成立未满1个月的除外,需满足以下要求:一是理财产品运作1个月以上但不满1年的,应至少包括从产品成立之日起计算的过往业绩;二是理财产品运作1年以上但不满6年的,应至少包含自产品成立当年开始所有完整会计年度的业绩;三是理财产品运作6年以上的,应至少包含最近5个完整会计年度的业绩。

《行为准则》还提到,理财产品宣传销售文本只能展示该理财产品或本公司同类理财产品的过往平均业绩和最好、最差业绩。不得刻意选择性展示理财产品特定区

间或部分区间的过往业绩。对于同类或同系列理财产品,不得仅展示特定理财产品或部分理财产品的过往业绩。

招联首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼在接受《证券日报》记者采访时表示:“过往业绩不代表以后的实际投资业绩,而且不构成对理财产品收益的承诺,但是有一些理财产品往往通过展示相对较好的过往业绩,暗示投资者获得可能的收益,此举容易对投资者产生误导,影响其做出正确决策。”

“此次出台《行为准则》有助于规范理财产品过往业绩展示,使其能够真正成为投资者投资决策的参考,在向投资者充分披露信息和揭示风险的同时,也保障了投资者的知情权,进而有利于投资者在不同机构、不同理财产品之间作出更直观的比较,有助于减少投资者对于银行或理财公司的投诉。”董希淼说。

中国银行业协会表示,下一步,将在监管部门的指导下,进一步推动理财产品自律管理体系建设,持续完善相关细则和行为规范,不断加强自律管理和相关工作督导,切实保障理财行业稳健、有序发展。

# 年金养老金产品将迎新规 存量产品须规范整改

■本报记者 冷翠华

11月21日,记者从业内了解到,人力资源和社会保障部近日下发《关于加强年金养老金产品规范管理的意见(征求意见稿)》(下称《新规》),对年金养老金产品的投资管理、风险控制等作出新的规定,同时,存量年金养老金产品将进行规范整改。

业内人士认为,进一步规范年金养老金产品管理,将标准和非标投资进行分开管理,有利于企业年金和职业年金的平稳运作,做强做大我国养老体系“第二支柱”。

## 年金养老金产品 实行穿透式管理

济安信副总经理、养老金研究中心主任闫海对《证券日报》记者表示,养老金产品是企业年金和职业年金配置的重要资产,目前占比约为43%。《新规》将标准化资产和非标资产分开管理,向资管新规要求靠拢,有利于养老金产品更加规范化、市场化,有利于企业年金基金和职业年金基金的安全和保值增值,取得更好长期投资收益。

人社部数据显示,截至今年二季度末,实际运作的养老金产品数量有589只,期末资产净值约为2.3万亿元。

《新规》从年金养老金产品的发行、存续和终止,年金养老金产品投资管理,风险控制等八个方面进行了规定。

对年金养老金产品的投资范围和比例,《新规》提出,年金养老金产品的投资范围和比例等,应与年金基金投资组合的投资政策和监管要求保持一致。年金养老金产品不得再投资于养老金产品。同时,除信托产品型养老金产品、债权投资计划型养老金产品外,其他年金养老金产品不得投资于非标准化债权类资产。

年金养老金产品的投资管理相关规定备受业界关注。《新规》明确,低期限错配风险,《新规》明确,投资管理应当强化年金养老金产品久期管理,封闭式产品期限不得低于90天。年金养老金产品直接或间接投资非标准化债权类资产的,非标准化债权类资产的终止日不得晚于封闭式年金养老金产品的到期日或者开放式年金养老金产品的最近一次开放日;直接或者间接投资于股权的,应当封闭,并明确相应退出安排。

同时,年金养老金产品投资禁止多层嵌套,可投资一层年金基金

投资范围内的资产管理产品,但所投资的资产管理产品不得再投资公募证券投资基金以外的资产管理产品。

《新规》还明确,年金养老金产品应当实行净值化管理,净值生成应符合企业会计准则规定,及时反映基础金融资产的收益和风险。闫海认为,这与资管新规的要求相一致,刚性兑付是禁止行为之一。

在风险控制方面,《新规》明确,年金养老金产品实行穿透式管理。年金组合需要穿透年金养老金产品的底层资产,合并计算投资同类性质资产或同一资产的金额及比例,确保满足年金基金的投资政策和监管要求。

## 受托直投组合 须逐步压降清零

对存量年金养老金产品,人社部起草了《年金养老金产品规范整改过渡方案》(以下简称《方案》),要求年金养老金产品投资管理人对本公司存量年金养老金产品进行全面梳理。对不符合年金养老金产品新规要求的,投资管理应采取压降措施,控制总量,有序规范。在年金养老金产品整改规范到位前不得开展新的非标投资。

《方案》提出,对于存款型、信托产品型、债权投资计划型年金养老金产品,自本方案发布之日起关闭申购和赎回,转为封闭运作。

对存在期限错配的存款型、股票型、混合型、固定收益普通型、固定收益债券型年金养老金产品,投资管理应逐一梳理年金养老金产品的底层非标资产,妥善安排行权,分散到期,平稳退出,压降存量规模,同时积极研究,根据实际情况综合多种方式尽早完成整改。

对债券基金型、债券型年金养老金产品,应压降清理申请终止,或完成规范整改后申请变更为固定收益普通型年金养老金产品。

对底层资产出现违约的年金养老金产品,《方案》也提出了解决方案:投资管理应控制产品规模,积极采取措施进行资产处置和债务追偿,依规审慎做好产品估值核算,维护持有人利益。

《方案》明确,不得增加受托直投组合规模。年金养老金受托人应配合相关年金养老金产品的整改进度,加强与相关年金养老金产品投资管理人的沟通协商,稳妥择机赎回,在整改过渡期内逐步压降清零受托直投组合规模。