

# 央行“三连发”房贷政策加速落地 武汉等地下调房贷首付比例

■本报记者 苏向泉 杨洁

“今天刚接到通知,首套房商业性个人住房贷款首付比例下调至15%,二套房最低首付比例下调至25%。如果两套房贷已还清,重新购房的最低首付比例也可以按15%执行。”5月21日,武汉市一位头部房地产中介人士告诉记者。记者从武汉多家房地产中介人士和银行人士处证实,确有部分银行已将首套房首付比例下调至15%,二套房首付比例下调至25%,首套房贷款利率由此前的3.55%调整至3.25%。此外,来自合肥市房地产市场调控工作联席会议办公室的最新消息显示,合肥市取消首套房、二套房贷款利率政策下限,各银行首套房贷款实际利率调整至LPR减50BP即3.45%,二套房利率相应调整。这意味着,武汉、合肥等城市楼市新政后,首批下调房贷利率及下调首套房和二套房首付比例的城市。

中指研究院市场研究总监陈文静表示,武汉下调首套房首付比例、房贷利率,以及下调二套房首付比例和房贷利率后,各地落实下调首付比例和房贷利率的节奏有望加快。武汉有银行首套房贷款利率由3.55%降至3.25%。日前,中国人民银行连发三则重要通知,宣布取消全国层面首套房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限,下调个人住房公积金贷款利率,调整个人住房贷款最低首付比例。5月21日,《证券日报》记者了解到,武汉火速行动,该地区已有银行将首套房首付比例调至15%,二套房首付比例调至25%,同时首套房贷款利率已由此前的3.55%

调至3.25%。某股份制银行武汉分行工作人员告诉记者:“我行已于5月20日下午进行调整,目前首套房个人贷款利率为3.25%,首付比例最低15%;二套房个人贷款利率为3.35%,首付比例最低25%。”记者也从多位武汉房地产中介经理处证实了上述情况。其中,有一位中介人士表示:“现在刚需买房比之前划算很多,首付比例和房贷利率下调后,来咨询买房的客户较多,晚上11点多都有四五位客户在咨询购房。”

不过,记者从多家银行及中介机构获悉,目前北京、上海、广州等一线城市的银行还未发布相关通知,首付比例及首套房贷款利率也暂时维持不变。

其中,北京某股份制银行负责房贷业务的相关人士告诉记者:“当前新政已经发布,注意到北京其他银行还没有公布房贷具体首付比例和利率情况,我们也处于积极研究制定中的状态,预计很快会有消息。”

记者从房地产中介处了解到,自5月18日起,北京地区公积金贷款利率5年期以上首套房公积金贷款利率为2.85%,二套房公积金贷款利率为3.325%;5年期以下(含5年),首套房公积金贷款利率为2.35%,二套房公积金贷款利率为2.775%。之前放款的将于次年1月1日调整。

“广州目前只降低了公积金贷款利率,我们还没有收到降低个人住房贷款利率(商贷)以及调整首付比例的通知。”广州市某房产中介客户经理告诉记者。

“目前只能说首套房个人贷款首付比例有机会做到15%,毕竟政策刚刚发布,银行也要评估风险,如果购房者征信良好,收入稳定且是月供的两倍,可能会有机会,但也并非百分之百可以做到15%首付,

## 记者了解到

武汉地区已有银行将首套房首付比例调至15%,二套房首付比例调至25%,同时首套房贷款利率已由此前的3.55%调至3.25%



主要还是看银行意愿。”广州市另一家房地产中介人士表示。

谈及市场需求侧的反应,北京地区某大型银行房贷业务相关人士告诉记者:“从当前市场表现来看,个人感受没有明显变化,毕竟政策刚刚出台,市场消化还需一定时间。”

上海市目前也同样只有公积金贷款利率有所调整,首付比例及个人房贷利率没有变化。该地区某房地产中介人士表示:“首付比例最低15%是全国性政策,因城施策,上海目前还是按照首套房30%的政策执行,首套个人住房贷款利率为3.85%。”

## 其他城市有望加快行动

中国人民银行及国家金融监督管理总局联合发布的《关于调整个人住房贷款最低首付比例政策的通知》提到,对于贷款购买商品住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%,二套房商业性个人住房贷款最低首付比例

调整为不低于25%。在此基础上,央行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求,按照因地制宜原则,自主确定辖区内各城市首套房和二套房商业性个人住房贷款最低首付比例下限。

此外,中国人民银行发布《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》明确,取消全国层面首套房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限。各省级分行按照因地制宜原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求,自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平(如有)。银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限(如有),结合本机构经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。

陈文静表示,新政前,除北上广深等8个城市外,其他城市首付均已选择执行20%、30%的全国性政策,预计接下来不少城市首套

房首付比例将降至15%,更多城市下调首套、二套房利率,三四线城市及普通二线城市有望优先进行政策调整。

“目前多地已宣布下调公积金贷款利率,降低购房者置业成本,接下来各地跟进下调商贷首付比例和房贷利率的节奏会比较快,对市场的带动会进一步显现,若核心城市跟进相关举措,对市场情绪的修复或将产生更加积极的影响。”陈文静还提到。

易居研究院研究总监严跃进对记者表示,5月21日,各地在落实“517新政”方面已经有了一些积极信号和动作,后续可能会陆续有一些细则性政策版本出现。总体来说,武汉属于本次最早公开首付比例降至15%的城市,其信号意义非常强,这也说明各地首付比例会有持续下降的空间,预计二线城市首付比例最低都有可能下调至15%,这对于各地政策进一步宽松以及购房市场的进一步活跃具有积极意义。

# 券商密集接受机构投资者调研 是否有并购重组计划成焦点

■本报记者 周尚仟 见习记者 于宏

当前,券商板块估值处于历史低位,在政策推动行业高质量发展的趋势下,机构投资者对券商的调研活动密集进行,对板块内相关公司的关注度显著提升,截至5月21日,本月已有约10家券商接受了众多机构投资者的调研。整体来看,券商投行及财富管理主责主业的发展情况,如何提升投资者回报,以及是否有外延式扩张计划都成为机构投资者关注度较高的问题。

## 重点聚焦投行、财富管理主责主业发展

在政策推动行业聚焦主责主业高质量发展的趋势下,越来越多的机构投资者开始关注券商板块相关公司的经营发展情况。仅5月份以来,就有包括国信证券、红塔证券、长江证券、广发证券、申万宏源等约10家券商接受机构投资者调研,其中红塔证券和国信证券均已被调研两次。

新“国九条”明确提出,“引导行业机构树立正确经营理念,处理好功能性和盈利性关系”“推动行业机构加强投行业务和财富管理能力建设”。在聚焦主责主业的发展趋势下,在机构投资者对券商的调研过程中,投行业务及财富管理转型情况被重点关注。

其中,在证券行业2023年及2024年第一季度投行业务收入显著承压的背景下,投行业务未来的发展情况成为券商本次接受机构投资者调研的“必答题”。

“在‘强监管、防风险、促高质量发展’的监管环境下,投行业务迎来新发展阶段。”申万宏源表示,公司将带领投行团队继续强化政治意识、合规意识、全局意识,积极服务国家战略,助力实体经济发展,加强对“重大战略、重点领域和薄弱环节”的业务布局,积极构建大投行生态圈。国信证券也表示,投行业务将继续巩固重点行业、重点区域布局,全面推行“投行+投资+投行”业务协同发展策略。

当前,北交所成为券商战略布局新阵地,“北交所920代码第一股”万达轴承也于5月21日启动打新,不少公司均在加速布局相关业务。第一创业表示,公司全资子公司一创投行将IPO业务作为核心业务之一,并把北交所业务作为重点突破方向,将公司前中后台资源向北交所倾斜,重点把控项目执行质量。同时,通过“区域聚焦、行业聚焦”战略,不断加强优质新三板企业的积累,重点关注战略新兴产业及专精特新中小企业,为进一步强化北交所业务布局做好项目储备。

在积极践行金融为民理念的背景下,财富管理业务作为券商的主责主业,其转型升级也是机构投资者调研券商时绕不开的热点话题。

对于2024年财富管理业务增长的驱动策略,招商证券表示,公司财富管理转型以锚定做大客户资产管理规模为目标,今年财富管理业务仍会受市场周期性以及客户投资体验尚需修复等因素影响,将以存量产品结构调整与做大客户增量为主要驱动力。

在调研中,各家券商也透露了财富管理方面的独特“打法”。其中,国信证券将抢抓跨境理财通试点机遇,加快布局,更好地服务不同地区客户的跨境理财需求,为南向通和北向通客户提供专业化、差异化、个性化的投资选择,助力财富管理业务提质增效。长城证券将以基础户提升、有效户转化为重要抓手,打造ETF(交易型开放式指数基金)生态,大力发展券结模式,结合投顾服务做大金融产品代销规模。

在产品策略方面,招商证券表示,今年一是加大对逆周期权益产品布局,二是加大对ETF与券结产品的投入,ETF有利于转化交易型客户为配置型客户,有效扩大财富管理客户基本盘,券结产品有助于公司选择优秀管理人深度绑定,也是今年财富管理业务的增长驱动力之一。

## 是否有并购重组计划成“出场率”最高问题

“目前,券商板块估值和持仓均处于历史底部,和行业基本面错配,存在较大修复空间,板块市净率估值为1.22倍,尚处于历史底部。建议跟进政策边际改善、市场景气两大变量,把握并购重组、做强做优主线,抓住板块底部配置机会。”招商证券首席分析师郑毅沙团队分析道。

在政策推动证券行业高质量发展的趋势下,并购重组是券商实现外延式发展的有效手段,随着“国联证券+民生证券”的重组整合事项进入实质阶段,“浙商证券+国都证券”等多家券商的并购重组事项均有最新进展。“是否有并购重组的计划”成为机构投资者调研各大券商中“出场率”最高的问题。

国信证券、山西证券、西部证券、兴业证券、长城证券等多家券商均表示,公司暂时没有明确的相关计划,未来如有相关情况将及时披露。国信证券表示,并购重组是实现外延式发展的有效手段,公司将在时机恰当考虑并购事宜。目前,公司暂无明确计划。

值得关注的是,投资者是资本市场之本。当前,现金分红作为实现投资回报的重要形式,是尊重和保障投资者权益的重要体现,多家券商也在调研中被问及如何安排分红计划。

其中,长城证券董事会审议通过了提请股东大会授权进行中期利润分配的议案,接下来长城证券将稳步推进相关工作,平衡好股东合理投资回报和公司可持续发展的关系,将投资者利益放在更加突出位置。方正证券也将在2024年上半年盈利的前提下,拟进行2024年中期现金分红,并简化分红程序,申请股东大会授权董事会制定具体分红方案,提升分红及时性。西部证券董事会也审议通过了公司2024年中期分红安排的提案。

# 5家健康险公司一季度“三盈两亏” 合计净利约15亿元

■本报记者 苏向泉 见习记者 杨笑寒

截至5月21日,我国7家健康险公司中,已有5家披露了今年一季度偿付能力报告。据《证券日报》记者统计,这5家险企一季度总计实现保险业务收入344.42亿元,同比增长10.4%;实现净利润15.29亿元,同比增长11.7%。

对比来看,今年一季度健康险公司的净利润增速高于人身险公司。据记者统计,已披露相关数据的76家人身险公司今年一季度共实现净利润599.45亿元,同比增长约7%。

多位业内人士对记者表示,今年以来,消费者对中高端健康险的需求将持续提升,推动健康险公司保费增长和利润提升。未来,健康险公司仍需科学确定产品定价,丰富保险责任,回归产品保障功能。

## 保险业务收入同比增速最高达48.9%

中国保险行业协会数据显示

示,除2家健康险公司尚未披露今年一季度偿付能力报告,其余5家健康险公司(人保健康、平安健康、太保健康、复星联合健康、瑞华健康)均已披露一季度偿付能力报告。

具体来看,保险业务收入方面,今年一季度,5家健康险公司总计实现344.42亿元,同比增长10.4%。人保健康以245.36亿元保险业务收入居首,同比增加8.2%。平安健康、太保健康分别以58.95亿元、20.86亿元居于第二位、第三位,分别同比增加7.2%、27.4%。保险业务收入同比增速最高的为复星联合健康,其保险业务收入同比增长达48.9%。

净利润方面,今年一季度,5家健康险公司中共有3家盈利,总盈利为17.32亿元,2家亏损,亏损额约为2.03亿元。其中,人保健康盈利最高,为10.36亿元,同比增加1.33%;平安健康以6.63亿元净利润居于第二位,同比增加75.7%。

从对业绩贡献的增长点来看,

短期险及长期险期交成为拉动业务增长的主要动力。中国人保一季报中“人保健康”部分显示,短期险及长期险期交首年保费收入增长成为其保费收入的首要增长点,其中短期险保费同比增加15.5%,长期险期交首年保费收入同比增加48.1%。

## 健康险市场需求有望持续增加

除盈利能力之外,偿付能力也是市场关注的焦点。具体来看,今年一季度末,人保健康、平安健康、太保健康、复星联合健康、瑞华健康的综合偿付能力充足率分别为273.04%、318.74%、256.00%、146.59%、120.12%。

对此,人保健康在报告中表示,综合偿付能力充足率下降,主要是由于过渡期政策效用衰减及业务规模增加所致;太保健康报告也显示,过渡期方案结束,导致市场风险(利率风险)最低资本增加;瑞华健康报告也提到,其最低资本

上升,主要原因是过渡期政策,疾病趋势风险趋势因子第三年适用1.5%,导致疾病风险上升进而保障风险上升。

过渡期政策是指偿二代二期工程落地过程中,对于受新旧规则切换导致偿付能力充足率大幅下降,或跌破具有监管行动意义的临界点的保险公司,原银保监会根据其实际情况规定最长不超过3年的过渡期政策,实现新旧规则平稳过渡。

公开数据显示,太保健康、复星联合健康等健康险公司均申请了过渡期。其中,2022年至2024年为偿二代二期实行的过渡期,2024年为偿二代二期工程三年过渡期的最后一年。2024年过后,偿二代二期对险企偿付能力带来的影响将逐渐平稳。

从风险综合评级来看,5家健康险公司的风险综合评级均达到标准。今年一季度偿付能力报告也显示,5家健康险公司风险综合评级均达到B类以上,包括1家“BBB”评级、3家“BB”评级和1家“B”评级。

# 微信支付与京东支付、三大通讯运营商等实现条码支付互通

■本报记者 李冰

互联互通迎新进展

5月20日,微信支付宣布与京东金融、三大通讯运营商旗下钱包等App实现个人码和商业收款码的互联互通。同日,京东支付宣布此次互联互通以京东金融App为载体,在商家码互通层面目前已在部分商家先行试点,后续将逐步全面开放互通。

5月21日,微信支付方面对《证券日报》记者表示,未来将持续开放互通,为用户提供更多支付选择。

从微信支付端来看,自2020年起,微信支付持续与各机构在多场景内推进开放互通。此次合作,是在2023年微信支付与中国移动“和包App”、中国电信“翼支付App”、中国联通“沃钱包App”实现微信支付个人码互联互通基础上,进一步

与三大运营商旗下钱包和京东支付商业收款码打通。

记者从京东支付方面了解到,此次的条码支付互联互通,在不增设码牌、不改变平台收款功能的情况下,为用户提供了更多元的支付选择,为商户提供了更多元的支付选择。另据介绍,此次微信支付与京东支付条码支付互通是在与网联清算公司等机构的积极合作下,通过网联清算公司的统一业务规则和技术标准最终实现。

互联互通不仅是技术、运营、格局上的问题,更需要投入大量的资源才能真正意义上实现。京东支付相关负责人表示:“此次互联互通聚焦小额、便民服务,将京东多年积淀的线上优势引入到线下,形成涵盖微信支付、商家码的全方位互联互通,服务个体工商户、中小微企业,让利补贴用户。”

在博通咨询金融资深分析师王蓬博看来,微信支付与京东支付的此次合作是支付行业推动互联互通进程中的一个重要节点,将为此后支付机构间特别是平台间条码支付互联互通起到示范作用。

当前,我国移动支付普及率已达86%,全球领先。经过数十年发展,已形成了广泛安全高效的支付清算体系。截至去年末,支付机构年交易量超1万亿笔,服务超10亿个人和数千万商户。

从行业视角观察,近年来条码支付互联互通是支付行业关注的重要话题。在线下场景,体现为条码支付互联互通,在线上场景,则体现为各大互联网服务对不同支付方式的支持情况。其中微信支付、支付宝、银联云闪付、京东支付等机构均在积极推进。

经梳理,目前微信支付已支持包括工、农、中、建、交、邮储在内的

近30家银行,以及银联云闪付等机构的支付互联互通。2023年11月份,三大运营商旗下的中国移动“和包”、中国电信“翼支付”、中国联通“沃钱包”与微信支付实现了个人码互通。此次,微信支付进一步打通三大运营商旗下钱包和京东支付商业收款码互联互通。

同时,在数字人民币所有试点地区,微信支付商业收款码与经营收款码已支持数字人民币App扫码付款。

刘斌表示:“从微信支付端来看,此次突破在于去年与三大运营商实现了个人码的互联互通,而目前微信支付与三大运营商进一步实现了商业收款码的互联互通;从京东支付端来看,此次意义在于微信支付与京东支付实现了个人码和商业收款码的互联互通,对京东支付未来发展将起到积极意义,有利于打破现有行业格局,营造公平竞争的市场环境。”