

今起国有六大行实施存量房贷利率新定价机制 调整加点值与重定价周期

■本报记者 苏向泉 杨洁

自10月25日国有六大行等商业银行批量下调存量房贷利率后，存量房贷利率定价机制也迎来调整。

10月31日，国有六大行均发布公告，将从11月1日起，陆续对商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制。

新定价机制主要包括两方面内容：一是调整贷款利率在LPR（贷款市场报价利率）基础上的加点值（以下简称“加点值”，可为正值）；二是变更重定价周期的约定。

偏离度超30BP可协商调整

今年9月29日，中国人民银行（以下简称“央行”）发布的《关于完善商业性个人住房贷款利率定价机制的公告》（中国人民银行公告〔2024〕第11号）（以下简称《公告》）表示，自2024年11月1日起，浮动利率商业性个人住房贷款利率与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离度达到一定程度时，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。

10月31日，为落实《公告》，国有六大行完善了存量房贷利率定价机制。

根据新定价机制，已发放的以LPR为定价基准的浮动利率商业性个人住房贷款（包含首套、二套及以上个人住房贷款，公积金组合贷款中的商业性个人住房贷款部分）借款人，可向上述银行申请变更借款合同中的定价条款约定，包括：调整贷款利率在LPR基础上的加点值；变更重定价周期的约定。

从加点值调整方式来看，国有六大行提到，借款合同约定的加点值比全国新发放房贷利率平均加点值高30BP以上的，可申请调整加点值；调整后的加点值不低于全国新发放房贷利率平均加点值加30BP，且不低于所在城市房贷利率加点下限（如有）。具体加点值根据市场供求、客户资信情况、贷款担保变化等因素确定。

其中，全国新发放房贷利率平

均加点值=央行最新公布的上季度全国新发放房贷平均利率-该利率对应季度内各月5年期以上LPR的算术平均值。

借款人该如何判断自己的存量房贷利率加点值是否能够调整？对此，中国银行举例称，“存量房贷利率常态化调整是加点值之间的比较和下调。可以将贷款的LPR加点值与全国新发放房贷利率平均加点值+30BP进行比较，如果贷款的LPR加点值高，则可申请将贷款加点值下调至全国新发放房贷利率平均加点值+30BP。”

例如，借款人的贷款利率为LPR+20BP，央行最新公布的全国新发放房贷利率为3.33%，考虑到对应季度（即7月份至9月份）公布的5年期以上LPR平均为3.85%，则全国新发放房贷利率平均加点值为-52BP（3.33%-3.85%）。全国新发放房贷利率平均加点值+30BP为-22BP（-52BP+30BP），借款人的贷款加点值为-20BP，高于-22BP，则可申请下调至-22BP，下调后的贷款利率为LPR-22BP。

招联首席研究员董希森对《证券日报》记者分析称，在存量房贷与新增房贷利率偏离度超过30BP时，允许借款人与银行协商调整加点，有助于缓解潜在购房者的观望情绪，降低借款人房贷利息支出。

东方金诚首席宏观分析师王青对记者补充称，加点值调整部分，意味着存量房贷利率会较快跟进新发放房贷利率同步下调，这样基于新老房贷利率差的提前偿还房贷的必要性就会显著下降。

从对商业银行的影响来看，王青表示，存量房贷利率较快跟进新发放房贷利率下调，对净息差会有一定下拉作用。就不同重定价周期而言，同样基于整体房贷期限普遍较长，其间可能要经历几轮利率上行及下行波动，因此长期来看不同的重定价周期对银行净息差的影响为中性。

中国邮储银行研究员姜飞鹏也表示，优化贷款利率定价机制，调整重定价周期等，有助于更好维护银行和借款人双方的合法



专家认为，在存量房贷与新增房贷利率偏离度超过30BP时，允许借款人与银行协商调整加点，有助于缓解潜在购房者的观望情绪，降低借款人房贷利息支出

王琳/制图

权益，更好按照市场化原则开展住房按揭贷款业务。

重定价周期变更

除加点值调整之外，重定价周期变更也是新定价机制的又一大亮点。

此前不少贷款人认为，房贷利率重定价周期统一为1年，不能及时反映市场供需变化，容易造成新老房贷利率差过大等情况。而本次调整，国有六大行明确，取消了房贷利率重定价周期最短为1年的限制。重定价周期，即贷款合同约定的利率随定价基准调整的时间间隔。对借款人而言，重定价周期缩短后，如果LPR下调，则可以在较短时间内享受房贷利率下调的好处。

国有六大行表示，变更后，重定价周期可选择三个月、六个月或一年。新的重定价日从原合同重定价日起算，按每满三个月、六个月或一年的对日确定，即重定价周期选择三个月的，每年有四个重定价日；重定价周期选择六个月的，每年有两个重定价日；重定价周期选择一年

的，每年只有一个重定价日。

“对借款人而言，重定价周期既不是越短越好，也不是越长越好，主要的考量因素应是市场利率走势——如果利率处于下行趋势，重定价周期短，利率下降能更快体现，导致贷款实际利率更快下降；如果利率处于上行趋势，重定价周期短，利率上升也将更快体现，导致实际利率更快上升。因此，借款人应对利率走势进行研判，选择重定价周期。目前，市场利率或有下降空间，借款人可根据需要选择较短的重定价周期。”董希森说道。

有利于促消费稳楼市

国有六大行还公告了新定价机制的其他操作细节。

在固定房贷利率调整方面，国有六大行提到，固定利率或采用基准利率定价的个人住房贷款，如需申请变更借款合同定价条款约定，须先转换为以LPR为定价基准的浮动利率贷款。转换时，加点值等于原合同利率水平与最近一个月相应期限LPR的差值。转换成功后，在贷款剩余期限内，不能申请转回

按固定利率或基准利率定价。

由于部分一线城市房贷利率调整也受当地政策影响，因此这些地方定价机制的实施也备受关注。对此，中国银行提到，北京、上海、深圳二套房借款人，如借款人在所在城市有房贷利率政策下限，则调整后的利率加点值取常态化调整目标值（即全国新发放房贷利率加点值+30BP）与当地利率政策下限孰高值。如当地政策下限高于常态化调整目标值，则调整后的房贷加点值仍不能低于当地房贷利率政策下限。

谈及新定价机制的整体影响，董希森表示，在利率下行周期，调整措施有助于进一步降低借款人住房消费负担，提振居民住房消费的意愿和能力，促进金融与房地产良性循环，推动房地产市场止跌回稳。

中指研究院政策研究总监陈文静也对《证券日报》记者表示，新的房贷利率定价机制落地后，个人购房后的存量房贷利率调整将更加灵活，当存量房贷利率明显偏高时，借款人可以更快调整房贷利率，有助于稳定市场预期，促进新增购房需求的释放。

上市券商前三季度自营业务净收入同比增长超28%

■本报记者 周尚仔 见习记者 于宏

今年前三季度，随着新“国九条”及一系列政策举措的相继发布，资本市场改革与发展深入推进，证券行业的经营发展迎来新的机遇。10月30日晚，43家A股上市券商2024年三季度报全部披露完毕，前三季度合计实现营业收入3714.28亿元，同比下降2.75%；合计实现归母净利润1034.49亿元，同比下降5.93%。

整体来看，前三季度，上市券商业绩展现出显著的分化特征，头部券商业绩彰显韧性，中小券商则业绩“弹性足”，其中，2家公司归母净利润同比增幅均超100%。从主营业务构成来看，自营业务作为券商的第一大收入来源，成为驱动业绩增长的核心引擎。

头部显韧性，中小“弹性足”

前三季度，头部券商之间的竞争依旧激烈。行业龙头中信证券业绩表现遥遥领先，营业收入及净利润稳居第一，实现营业收入461.42亿元，同比增长0.73%；实现归母净利润167.99亿元，同比增长2.35%。紧随其后的华泰证券业绩表现也十分优异，实现营业收入314.24亿元，同比增长15.41%；实现归母净利润125.21亿元，同比增长30.63%。

43家上市券商前三季度业绩表现呈现分化趋势。营业收入方面，有16家上市券商实现同比增长，东兴证券营业收入增幅最高，为168.23%。归母净利润方面，有20家上市券商实现同比增长，其中，红塔证券、东兴证券表现优异，同比分别增长203.85%、100.73%。

值得关注的是，中信证券、华泰证券两家头部券商前三季度的净利润均超百亿元，中信证券拿下上市券商营收、归母净利润“双料王”。头部券商中，中信证券、华泰证券、国泰君安、中国银河、广发证券均实现营业收入及归母净利润同比双增长。

东吴证券金融行业首席分析师胡翔表示：“资本市场改革持续深化，宏观经济逐渐复苏，头部券商控制风险能力更强，能更大程度享受政策红利，中信证券作为龙头券商有望抓住机遇，强者恒强。”

相较于头部券商，中小券商业绩的波动性更为明显，展现出更大的弹性。43家上市券商中，有15家公司实现了营业收入和归母净利润的同比双增长。除了上述提到的5家头部券商外，其余10家全部为中小券商，分别是东方证券、东吴证券、东兴证券、国元证券、华安证券、第一创业、南京证券、首创证券、红塔证券以及华林证券。由于去年同期业绩基数及灵活的业务策略调整，部分中小券商在今年前三季度的业绩表现突出，业绩同比显著增长。

投资策略方面，华泰证券银行证券首席分析师沈娟表示：“9月24日以来市场交投活跃度显著提升，券商板块受益于成交额放大和政策利好，备受市场关注，估值修复较快。当前主要股指有所回调，预计后续将逐渐进入分化期，建议关注结构性机会，如市净率在1倍左右的低估值优质龙头，具有并购预期或地方国资系券商；权益敞口较高、经纪业务弹性较强的中小券商。”

自营业务净收入超1300亿元

从券商五大主营业务来看，前三季度，自营业务无疑是上市券商业绩的重要支撑。同时，资管业务的转型也初步展现成效，其收入同比降幅在各大业务中相对较小。相比之下，经纪业务、投行业务及资管中介业务则受到市场波动等多重因素的制约，整体业绩表现不佳。

经纪业务方面，前三季度，43家上市券商共实现经纪业务手续费净收入664.39亿元，同比下降13.58%。中信证券以71.54亿元的净收入遥遥领先。增速方面，仅浙商证券、国联证券该业务净收入实现同比增长，分别为10.06%、2.07%。其余41家上市券商该业务净收入全部同比下降，头部券商中，中信证券、国信证券该业务净收入同比降幅在10%以内。

资管业务方面，前三季度，43家上市券商该业务手续费净收入合计为338.77亿元，同比微降2.46%。多家券商表现出色，有25家上市券商的资管业务手续费净收入实现同比增长。其中，南京证券、财达证券、西南证券、首创证券等4家券商该业务净收入同比增幅均超100%。

投行业务方面，前三季度，43家上市券商该业务手续费净收入合计为217.19亿元，同比下降38.38%。有9家券商该业务手续费净收入实现同比增长，部分中小券商因去年同期基数较小或调整业务战略，增速亮眼，首创证券、红塔证券、太平洋证券该业务净收入同比增幅均超50%。头部券商中，广发证券、中国银河表现出色，投行业务手续费净收入分别同比增长33.07%、10.99%。

利息净收入方面，前三季度，43家上市券商利息净收入合计为246.55亿元，同比下降28.01%。其中，7家上市券商处于亏损状态。增速方面，有9家上市券商该业务净收入实现同比增长，申万宏源因去年同期业绩基数较小，同比增幅达3025.4%，位列第一；其次是华泰证券，同比增幅为52.05%。

作为重要收入来源，券商自营业务的表现颇受市场关注。前三季度，上市券商自营业务净收入合计为1316.89亿元，同比增长28.1%。行业竞争格局方面，自营业务净收入前十席位全部被头部券商包揽。行业龙头中信证券以216.64亿元的高收入遥遥领先，同比增长37.28%；华泰证券、国泰君安该业务净收入均超100亿元，分别同比增长56.85%、38.52%。中国银河、申万宏源、中金公司、招商证券、广发证券、国信证券、中信建投该业务净收入均超50亿元。

险资三季度末现身700只个股前十大流通股股东

■本报记者 冷翠华

A股上市公司三季报披露进入尾声。截至10月31日，Wind资讯数据显示，截至三季度末，险资重仓700只个股（现身上市公司前十大流通股股东），其中，84只个股为三季度新进重仓股。

受益于股市回暖，今年前三季度，A股五大上市险企净利润同比大幅增长。多家险资机构相关负责人表示，今年适度加大了权益资产配置，下一步，仍将本着长期投资、价值投资原则，适度加大股票配置。

对10家公司持仓均超10亿股

截至三季度末，险资现身700只个股的前十大流通股股东。若剔除中国人寿集团对中国人寿的持股以及中国平安集团对平安银行的持股，险资持有的上市公司股份数量超过10亿股的共有10只个股。

具体来看，在上述10只个股中，银行股是绝对“主角”，共有8

只，包括平安银行、民生银行、浦发银行、浙商银行、华夏银行、兴业银行、邮储银行、招商银行；另外2只个股是中国联通和金地集团。

从三季度险资加仓较多的个股来看，排名靠前的包括沪农商行、中国电信、唐山港、招商轮船、万达信息、中国石化、粤高速A、平煤股份、建设银行等。

某券商非银金融分析师对《证券日报》记者表示，从险资重仓持股以及三季度增持持仓的个股来看，具有一些鲜明特点，也符合险资一贯的投资风格。首先，银行股仍然是险资重要的权益资产配置对象。银行股作为高股息、低估值板块，可以为险资这类体量较大、周期长的长期资金带来较为稳定的投资回报。其次，交通运输行业在三季度被险资加仓较多。从低估值和高股息两个维度筛选，交通运输行业主要有两类细分板块较为典型，一是公路、铁路、港口等垄断类基础设施，盈利性强且稳定；二是大宗供应链以及货运代理等竞争性行业，估值低是其

核心特征。

看好科技等板块

近期，随着存量政策和一揽子增量政策持续发力显效，我国宏观经济的活力和动力有望进一步提升。同时，我国资本市场生态持续向好，多种政策工具还将持续细化落地，这些因素都为险资这一长期资金创造了更好的投资环境。多家险资机构表示，未来将更加积极地参与市场交易，并用好相关政策工具，适当增加股票整体配置规模。

国寿资产党委副书记副总裁（主持工作）于泳近期在署名文章中表示，从耐心资本和长期投资者角度看，当前A股具有较高的投资性价比。从经济中长期发展角度看，宏观经济运行总体平稳、稳中有进，主要指标出现积极变化。下一阶段，国寿资产将继续重视A股市场战略性的配置机会，加强投资策略研究，深化产业认知，提升权益

投资能力，进一步助力资本市场改革发展稳定。

中国人寿副总裁刘晖在第三季度业绩发布会上表示，A股市场前期有一个快速的反弹，目前底部更加坚实，仍然具备中长期的配置价值，特别是一系列深化资本市场改革的监管新规出台以后，将有利于持续改善市场生态，提升长期回报水平。她表示，在投资策略上，中国人寿会坚持均衡稳健的权益仓位，综合考虑市场情况、风险偏好、偿付能力等因素，稳妥推进权益资产的优化配置。同时，将坚持分散多元的投资策略，强化绝对收益导向，并发挥保险资金长期资本、耐心资本的优势，践行长周期的考核理念。

对近期央行推出的互换便利政策工具，多家险企负责人表示，正在积极研究准备参与。中国人寿董事会秘书曾上游表示：“中国人寿将加强与金融监管部门沟通，为相关业务开展做好充分准备，利用好互换便利工具，为资本市场稳定和发展

提供有力支持。”

中国太保首席投资官苏罡表示：“中国太保将结合公司投资策略深入研究互换便利业务的运用场景，充分发挥长期资金、耐心资本在资本市场中的作用。”

着眼未来，险资机构除了继续保持在高股息低估值板块的配置，还普遍看好新质生产力、科技等领域的投资机会。光大永明资产表示，站在长期价值投资角度，看好三大板块的投资机会，一是科技板块。例如，人工智能领域发展迅速，应用场景广泛，相关的软件、算法、芯片等企业有望受益。二是高端制造板块。中国致力于推动制造业升级，高端制造业面临良好的发展机遇，例如，在航空航天、半导体、高端装备制造等领域。三是公用事业板块。公用事业板块提供基本公共服务，需求相对稳定，不易受经济周期波动影响，通常被视为具有防御性的投资。同时，许多公用事业公司有良好的分红记录，能够为投资者提供稳定的现金流入。

四家上市期货公司三季度合计实现扣非净利润3.73亿元

■本报记者 王宁

目前，A股四家上市期货公司的三季报已全部披露完毕。据《证券日报》记者梳理，永安期货、南华期货、瑞达期货和弘业期货三季度合计实现扣非净利润3.73亿元；其中，两家公司业绩同比呈增长态势，两家公司业绩同比有所下滑。

具体来看，三季报显示，永安期货三季度实现扣非净利润1.12亿

元，同比下降19.4%；今年前三季度实现扣非净利润4.12亿元，同比下降24.16%。南华期货三季度实现扣非净利润1.28亿元，同比下降2.34%；今年前三季度实现扣非净利润3.56亿元，同比增长22.09%。瑞达期货三季度实现扣非净利润1.3亿元，同比增长122.93%；前三季度实现扣非净利润2.64亿元，同比增长58.39%。弘业期货三季度实现扣非净利润0.03亿元，同比上

涨148.72%；今年前三季度实现扣非净利润0.14亿元，同比上涨2338.26%。

从永安期货与南华期货的三季报中可知，这两家公司三季度业绩同比下滑的原因或在于其手续费及佣金收入下滑。

在此背景下，有部分期货公司对国际化等创新业务抱有较高期待，且正在积极加快相应布局。比如，南华期货相关负责人告诉记者，前三季度该公司各项业务实现

平稳有序发展，高质量发展基础得到夯实，其中，境外金融服务业务作为优势板块保持良好发展态势，推动公司整体经营成果实现稳步增长。年内公司取得了ICE-US（美国洲际交易所）的清算资质，积极巩固和强化了境外自有清算体系建设。

“近年来，公司持续探索适合自身特色发展道路，逐步形成了期货经纪、风险管理、财富管理、境外金

融服务等四大业务板块协同发展的格局，目前已具备良好的抗风险能力。”上述南华期货相关负责人向记者介绍，在国际化业务发展优势不断凸显下，公司已完成了在芝加哥、新加坡和伦敦等国际大都市的业务布局，覆盖亚洲、欧洲、北美三大时区，且具备境外期货、证券、资管等金融牌照。预期在中国金融行业双向开放下，将为中国经济高质量发展提供更好助力。