

“金融十六条”加速落地 房贷纾困措施频出

本报记者 张澍游 北京报道

纾困房地产市场的举措正在陆续落地。

日前,已有广州、深圳、北京、上海、重庆、郑州、青岛等地的多家银行推出了房贷延期还款纾困措

最长可延期36个月

延期还房贷的政策能够稳定房地产市场发展的预期,有助于稳定房价,缓解房地产市场运行的压力。

截至目前,已有包括国有银行、股份制银行、城商行、农商行在内的多家银行,在全国各地推出了个人房贷延期还房贷服务。此次延期还贷面向的人群主要包括参与疫情防控的各类工作人员;感染新冠肺炎住院治疗或隔离人员;疫情防控需要隔离观察人员;受疫情及防控措施暂时失去收入来源或者影响较大的人员,包括小微企业主、个体工商户、农户等。

记者梳理发现,各家银行对个人住房贷款延期主要采取延期归还房贷、延长还款期限、变更还款方式、征信异议申请等措施。延期时间为1到36个月不等,具体期限以最终审批为准。在此期间,贷款将不计逾期、不计罚息、不上报征信。

事实上,受疫情冲击的群体可以申请延期还贷并非新事物。

2020年新冠肺炎疫情暴发初期,央行等五部门便联合印发通知,明确对于受疫情影响的四类人群,金融机构要灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排,合理延后还款期限,对因疫情影响未能及时还款的可不作逾期记录报送。

2022年4月,央行联合国家外

施,部分受疫情影响较严重区域且涉及停工或延期交房的楼盘,房贷最长可延期36个月。

《中国经营报》记者采访了解到,上述举措呼应了央行和银保监会最新发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工

汇管理局又发出通知,对因感染新冠肺炎住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员,以及受疫情影响暂时失去收入来源的人群,金融机构要及时优化信贷政策,区分还款能力和还款意愿,区分受疫情影响的短期还款能力和中长期还款能力,对其存续个人住房等贷款,灵活采取合理延后还款时间、延长贷款期限、延迟还本等方式调整还款计划予以支持。

此轮银行机构延期个人住房贷款还款,与近期提出的“金融十六条”有关。

“金融十六条”明确,对于因疫情住院治疗或隔离,或因疫情停业失业而失去收入来源的个人,以及因购房合同发生改变或解除的个人住房贷款,金融机构可按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商,进行延期展期等调整。

“这对于楼市稳定以及减轻受疫情影响较大群体的还贷压力均有积极的影响。”同策研究院研究总监宋红卫告诉记者,从楼市稳定角度来看,个人住房贷款延期还款避免了短期内断供、不良信用主体的出现,避免了触发金融系统风险警示

作的通知》(以下简称“金融十六条”)。其中提到,金融机构可按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商,进行延期展期等调整。

中国银行研究院博士后邱亦霖认为,一方面,此举能够稳定房地产市场发展的预期,有助于稳定房价,

缓解房地产市场运行的压力;另一方面,此举有利于缓解特定人群的短期流动性压力,长期来看,有利于特定人群维持其贷款能力,消费与住房需求,进一步稳定房地产市场

的供给需求平衡,对房地产市场的稳健发展提供重要支撑。



多家银行推出房贷延期还款纾困措施,房贷最长可延期36个月。

视觉中国/图

指标;从按揭居民角度来看,能够有效缓解疫情期间收入下降与还款刚性支出形成的错配,通过延期还款的方式,后期收入水平提高后再补还这部分贷款,降低当前的还款压

力以及避免个人信用不良记录。

邱亦霖赞同此说法,他补充道,延期还房贷的政策能够稳定房地产市场发展的预期,有助于稳定房价,缓解房地产市场运行的压力。

缓解银行资产质量压力

延长个人住房贷款还款期,帮助居民家庭渡过难关,同时也可以减少商业银行房贷方面不良率的增加。

延长个人住房贷款还款期是否会给银行带来压力?

邱亦霖认为,延期还房贷对商业银行的影响主要体现在两方面:一是会直接影响商业银行资金安排,但对其整体收益影响不大。延期还房贷会使商业银行原有的资金结构发生变化,会影响商业银行原有的资产负债期限结构,也会引起商业银行经营管理发生变化。但考虑到申请的期限相对较短,申请人数可控的条件下,对银行收益整体影响不大。二是延期还贷款一定程度上会增加银行审核工作,但作为金融纾困的必要举措,这也有助于金融稳定。对受疫情影响等特定人

群的延期还贷政策,一定程度上缓解了特定人群的短期还款压力。

“延期还款不是豁免贷款,如果忽略延迟的时间成本,银行是没有损失的,只是当前的贷款回收现金流会受到影响。”宋红卫谈到,从当前实际情况来看,银行面临着较大的放贷压力,按揭额度比较充裕,因此面临的压力不会太大。

记者注意到,今年以来,个人住房按揭贷款的资产质量的确存在一定压力。在2022年上市银行发布中期业绩期间,在42家上市银行中,有23家公布个人住房贷款不良率,仅一家较2021年末有所下降;在19家披露个人住房不良贷款余

额的银行中,也仅有1家银行个人住房贷款的不良贷款余额较2021年末下降。

“此次延长个人住房贷款还款期,体现了监管层对于房贷违约问题的顾虑。政策明确,在相应期限内,延期还款的房贷不计罚息复利,不上报征信逾期记录。要对这样积极的政策做好解释和宣传,让购房者打消顾虑,真正让此类政策帮助居民家庭渡过难关,同时也可以减少商业银行房贷方面不良率的增加。”易居研究院智库中心研究总监严跃进如是说。

邱亦霖认为,个人住房贷款一直是商业银行优质的贷款业务,其

收益稳定、风险相对较小,从历史数据看,个人住房贷款的不良率低于其他类型贷款业务。不过,为了更好地为受疫情影响的人群提供金融服务,商业银行也要积极调整还款计划,考察还款人的信用资质与贷款能力,灵活根据自身经营情况以及还款人的具体情况设置推迟还贷方式和条件。

中国首席经济学家论坛理事王军指出,出台这样政策的关键因素在于意识和观念,作为金融机构,不能单纯从利润和收入角度出发来制定经营策略。在特殊困难时期,还要响应国家的政策,让利于民,更多城市的银行应该加入进来。

权益类资产配置升温 银行理财深入市场必争之地

本报记者 慈玉鹏 张荣旺 北京报道

银行理财产品破净潮下,权益类产品正在回暖。

据《中国经营报》记者统计,截

收益回暖

Wind数据显示,截至12月15日,34875款银行理财产品中,共有6664款银行理财产品破净,占比19.10%。大部分破净产品净值回撤有限,经记者统计,单位净值位于0.98~0.9999之间的产品数量为6102款,占比91.57%。从收益率来看,共有18831款产品近一个月收益率为负,占比53.99%。

必争之地

《中国银行业理财市场报告》的数据显示,截至2021年年底,银行理财中权益资产规模为1.02万亿元。2018年至2021年,银行理财权益资产占比分别为9.92%、7.56%、4.75%和3.27%,整体呈下降趋势。

某国有银行理财子公司人士表示,银行理财的资金属性决定了其投资的稳健性,银行理财产品本身对回撤控制要求很严格。同时,银行理财子公司目前还未经历一个完整的市场周期,而且投资者教育也任重道远。这些都决定了现阶段银行理财子公司对权益投资还处于初

步尝试阶段,对仓位控制相当谨慎。

该人士表示,从投资规模来看,净值化转型之后,银行理财产品和所投资资产要——对应,与过去资金池模式下资产可以腾挪相比,权益类资产的波动可能会超过理财产品最大回撤的阈值,短期内基于控回撤的要求,权益类资产规模可能会控制。

但是,权益类理财是银行理财市场的必争之地。

银保监会主席郭树清在“第12届陆家嘴论坛”上曾表示,要加大权益类资管产品发行力度,支持理财公司加大权益类产品发行比重;推

记者从业内人士处了解到,现阶段银行理财子公司对权益投资还处于初步尝试阶段,对仓位控制相当谨慎。但是,从长期来看,非标准化资产对理财产品

Wind数据显示,截至2022年12月14日,27款银行理财权益性产品,22款单位净值大于等于1,13款单位净值相比11月中旬回升。从近一个月的回报来看,22款回报率为正,银行理财权益类产品回暖。

具体来看,“2021年招银理财招卓消费精选周开一号103803”近

一个月涨幅最大,为5.54%;“2021年贝莱德建信理财贝盈A股新机遇权益类2期”“2020年招银理财招卓沪港深精选周开一号103802”“2021年招银理财招卓泓瑞全明星精选日开一号100756”三款产品近一个月涨幅超4%;“阳光红ESG行业精选”“阳光红ESG行业精选”两款产品近一个月涨幅超2%。

一个月涨幅最大,为5.54%;“2021年贝莱德建信理财贝盈A股新机遇权益类2期”“2020年招银理财招卓沪港深精选周开一号103802”“2021年招银理财招卓泓瑞全明星精选日开一号100756”三款产品近一个月涨幅超4%;“阳光红ESG行业精选”“阳光红ESG行业精选”两款产品近一个月涨幅超2%。

力不断增强的背景下,我国居民资产配置有望逐步向金融资产转移。

上述银行理财子公司人士表示,从长期来看,增加权益投资是利率下行的有效对冲手段。理财产品收益率自2018年以来持续下行,2018年6月,银行理财的收益率高点达到5.1%,之后下降到2019年年末的4.2%,继而下降到2021年年末的3.55%左右。未来,非标准化资产对理财产品增厚收益的贡献会越来越低,而通过权益投资增厚理财收益将是银行理财的必经之路。

专属定制产品涌现 丰富个人养老金产品体系

本报记者 秦玉芳 广州报道

个人养老金制度正式落地运营已有月余。随着账户业务的展开,各家银行针对个人养老金账户的产品布局也在加快。

连日来,专属存款产品相继宣布上架开售,期限从几个月到5年不等,年化利率普遍高于普通定期存款产品。

与此同时,养老目标基金、

专属存款产品密集上架

随着个人养老金账户业务的开间,银行针对个人养老金的定制存款产品纷纷上线。截至目前,已有多家股份行在APP个人养老金专区上线养老专属存款产品,期限集中在1—5年,利率普遍在2.15%—3.3%之间。

部分银行产品在期限设计上更为灵活。如北京银行推出的个人养老金账户专属存款产品期限覆盖3个月、6个月、1年、2年、3年、5年,最高利率3.30%,保本保息、1000元起存。

广发银行相关业务负责人表示,养老金账户可购买的储蓄产品不等于前段时间四大行推出的特定养老储蓄。根据监管要求,特定养老储蓄只允许工、农、中、建四大行在合肥、广州、成都、西安和青岛等五个城市开展试点,且购买条件也比较严格,比如只能35周岁以上才可购买,年满55周岁才可到期支取。

2022年11月18日,银保监会发布《商业银行和理财公司个人养老金业务管理暂行办法》(以下简称《办法》),在特定养老储蓄产品的基础上开拓了个人养老金专

重点推进产品体系丰富完善

广发银行相关业务负责人日前表示,个人养老金投资产品具有多样性,有利于满足不同客群不同年龄段的投资需求,可以为未来的老年生活提供更好的补充。

某国有银行深圳分行零售业务人士透露,现在的重点是个人养老金业务拓展,一方面要积极吸引客户开户,扩大账户规模;同时也要尽快完善账户资金可配置的金融产品,尽可能满足投资者多元化、各阶段的资产配置需求。

从产品类型来看,除了专属存款产品外,基金、保险等产品是当前商业银行进行个人养老金专属产品布局的关注焦点。

“现在我们银行APP客户端已经上架的主要是基金类产品,多是目标基金,像保险、理财、公募等热点产品也正在筹备上线。这些产品有存量的也有很多是专属新开发的,所以现在产品准备方面投入力度很大。”上述国有银行深圳分行零售业务人士指出。

上述广发银行相关业务负责人也表示,在个人养老金业务正式启动实施后,该行便迅速设立了多种养老专属产品,包括储蓄、基金和保险产品等,满足不同风险偏好客户的多样化需求,比如符合养老储蓄要求的花样存产品、近百只养老基金产品、国寿鑫享宝专属商业养老保险产品等。

该业务负责人认为,养老金储蓄产品是部分稳健类投资者的标配产品,而养老金基金则可以满足不同客户的投资风险偏好需求。

就基金产品类型来看,根据投资策略不同,养老目标基金分为养老目标日期及目标风险基金两类。

养老目标日期基金对标退休日期,投资者在明确退休日期的情况下可以选择适合自己退休时间的养老目标基金。上述广发银行相关业务负责人表示,根据生命周期理论,投资者随着年龄增长,风险偏好逐渐下降,养老目标基金产品可以根据投

养老理财、养老保险等热点产品也加速上线。丰富产品布局、扩大养老金账户规模,成为当前商业银行个人养老金业务布局的重要抓手。银行业务人士透露,当前各家银行都在加速进行存款、理财、基金、保险等专属产品的布局,以完善账户资金可配置的金融产品体系,尽可能满足投资者多元化、各阶段的资金配置需求。

属储蓄产品。个人养老金专属储蓄产品覆盖范围更广,根据银保监会公布的首批开办个人养老金业务的名单,共包括6家国有行、12家股份行和5家城商行在内的23家银行。

上述广发银行相关业务负责人强调,由于存款具有较高的安全性,可作为个人养老金投资的“压舱石”。同时,当前市场存款利率呈现下行趋势,买入较长期限的定期存款,可以长期锁定利率,抵御利率下行风险,因此成为很多投资者的标配产品。

“各家银行的产品大同小异,年化利率基本都是按照利率自律机制上浮上限确定,比普通定期存款利率要高一点;差别可能主要体现在期限上,有的银行会设计1年以内的短周期产品,主要是匹配客户流动性需求。不过从长期来看,个人养老金账户的产品要覆盖客户各阶段的多样化需求。因此,各家银行当前的业务重心都是在加紧推进产品体系的丰富和完善,包括各个期限的存款产品、理财、基金、保险等。”某股份银行零售业务人士如是表示。

资者不同年龄阶段的风险偏好动态调整资产配置比例,随着退休日期的接近,对权益类资产的配置权重逐渐下降。

而目标风险养老基金对标的是投资风险等级,名称上会有比如稳健、平衡、均衡等风险等级的词语。对比目标日期养老基金,目标风险养老基金的风险收益特征基本固定不变,不会随着时间调整。“这类产品更适合希望亲力亲为做个性化资产配置的投资

者,也适合了解市场风向、经验丰富的投资者。”上述广发银行相关业务负责人如是强调。

明明债券研究团队分析指出,就养老目标基金三季报资产配置而言,债券型基金配置比例高达85.02%。穿透来看,债券类资产配置比例高达86.51%,在权益市场震荡下风险偏好较低。但随着权益市场回暖,预计未来权益资产配置比例将有所增长。

分析人士普遍认为,加大专属产品研发,是未来商业银行进行个人养老金业务布局的发力重点。

在中央财经大学证券期货研究所研究员、内蒙古银行研究发展部总经理杨海平看来,商业银行和理财子公司布局养老金业务,需要开展配套的制度建设,积极完善养老金业务展业策略,瞄准个人养老金融的端口——个人养老金账户发力,争取抢占先机,并以个人养老金账户为圆心,不断丰富和优化养老金服务。

星图金融研究院雒佑表示,目前主要的产品包括银行理财、储蓄存款、商业养老保险、公募基金(FOF型)等,基本都是偏向于稳健保守的产品,未来可能会加大对积极型产品的开发,比如引入养老主题型基金,以满足风险偏好更高的投资者。

光大证券在研报中也指出,由于国内个人养老金尚处于发展初期,短期来看偏稳健的养老储蓄、养老理财或将更受投资者青睐;长期来看,个人养老金以公募基金或养老目标基金为载体流入权益市场,其长期资金属性有利于资本市场健康发展。