

房贷新政尚未落地 银行7折利率难寻

证券时报记者 蔡恺
见习记者 孙璐璐

国庆长假后的首个工作日,银行对最新房贷政策执行情况受到市场密切关注。证券时报记者调查发现,目前大多数银行仍未向分支机构下发执行政策细则。而对于有银行将推出7折房贷利率的传闻,业内人士纷纷表示难以立刻执行。

多家银行:政策未落地

国庆假期前一天,央行、银监会下发《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,要求银行对拥有1套住房、已结清按揭贷款而再次申请住房贷款的家庭执行首套房贷款政策,最低三成首付,利率下限为基准的七折。与原有的“认房又认贷”相比,新政被形容为“贷清不认房”。

不过,昨日大多数银行总行均未向分支机构下发新的房贷细则。昨日上午,证券时报记者致电四大国有银行北京地区的个贷中心,发现目前各家银行的分支机构尚未收到上级相关通知,首套房贷款政策仍“照旧”:即执行首付不低于三成,利率最低为基准利率,同时“认房又认贷”。工行北京分行个贷中心相关人士甚至建议记者一周后再来咨询最新政策。

昨日上午,深圳某大型地产中介按揭部人士向证券时报记者透露,在深圳,已有中行、建行和招行开始实施“贷清不认房”,据其描述,三家银行的新政大同小异,包括:名下已有一套住房,无房贷余额,执行首套房政策;名下已有一房,有房贷余额,执行二套房政策;名下已有两套房,或两笔住房

贷款余额,暂停发放新贷款。

对此,证券时报记者首先向建行、中行和招行的深圳地区支行网点一线职员求证。但多数人士表示,目前尚未收到分行下发的最新房贷政策通知。另外,中行深圳分行相关人士对证券时报记者表示,并未下发相关文件,仅表示会依据央行相关政策执行。建行深圳分行相关人士则表示,具体实施细则正在制定,并将尽快实施。招行有关人员则称,仍在等待总行的统一通知,暂无新房贷政策推出。

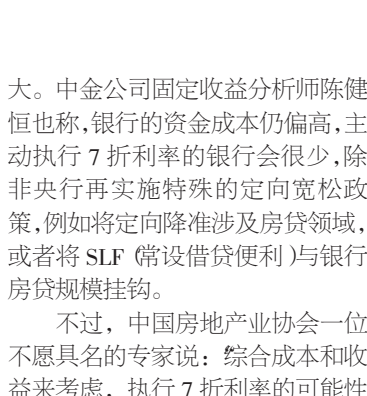
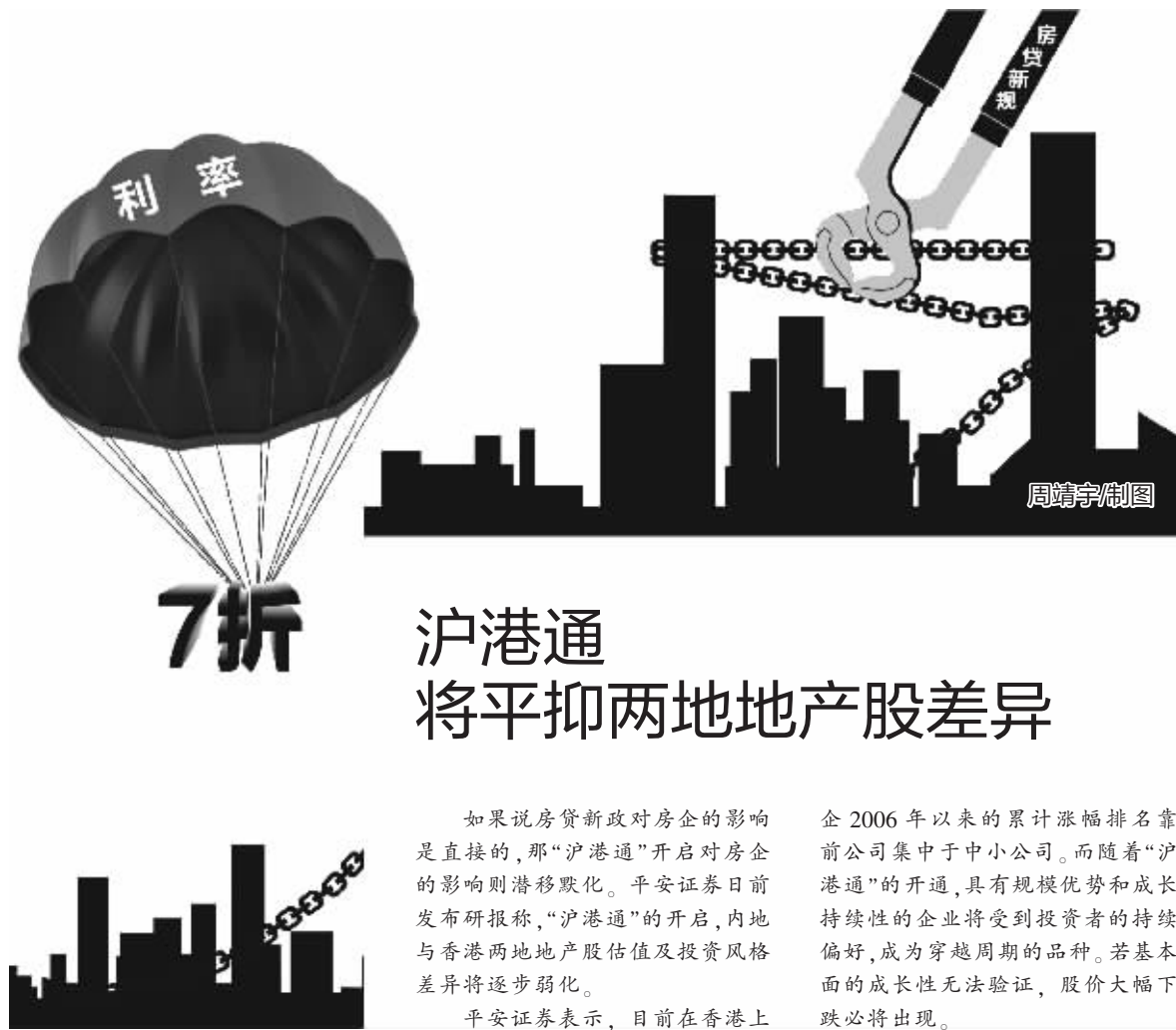
7折利率暂难执行

另外,房贷利率折扣也成为昨日的市场关注焦点。昨日有传言称,工行、农行率先响应“贷清不认房”新政,规定名下无房或有1套房且无房贷者,其首套房贷款利率8.5折(同时需购买相应的银行产品)。甚至还有传言称,农行将执行首套7折利率。

对此,证券时报记者向工行总行相关部门求证,但并无正面回应,仅表示工行将认真贯彻落实监管部门的相关要求。而截至发稿时,农行总行相关部门未予以回复。

农行华南某分行的风险管理部人士对记者表示,暂未收到新的房贷细则,并强调7折利率“不可能”。尽管前述银行并未对实际执行的利率水平进行表态,但央行提出的“首套房贷款利率下限为基准利率的0.7倍”只是指导利率,并非实际要求,各家银行仍将根据自身情况和地区差异制定房贷利率。

民生证券首席宏观研究员管清友表示,在自由定价体系下,银行触及7折利率下限的可能性不



大。中金公司固定收益分析师陈健恒也称,银行的资金成本仍偏高,主动执行7折利率的银行会很少,除非央行再实施特殊的定向宽松政策,例如将定向降准涉及房贷领域,或者将SLF(常设借贷便利)与银行房贷规模挂钩。

不过,中国房地产业协会一位不愿具名的专家说:综合成本和收益来考虑,执行7折利率的可能性不大,但8.5折应该能做到。”

沪港通 将平抑两地地产股差异

如果说房贷新政对房企的影响是直接的,那“沪港通”开启对房企的影响则潜移默化。平安证券日前发布研报称,“沪港通”的开启,内地与香港两地产股估值及投资风格差异将逐步弱化。

平安证券表示,目前在香港上市的内房企已达60余家,无论从市值或销售规模看,均已构建了丰富的公司层次。此次“沪港通”开启,优质房企个股更受关注。

同时,对比内地与香港房企上市公司股价不难发现:内地赴港上市的地产龙头企业享受着溢价,拥有更高的估值,但A股市场上中小房企更受追捧,估值更高。“沪港通”开启,两地产股估值及投资风格差异有望逐步弱化。

其次,赴港上市的内地产企收益率与基本面高度相关,但A股房

企2006年以来的累计涨幅排名靠前公司集中于中小公司。而随着“沪港通”的开通,具有规模优势和成长持续性的企业将受到投资者的持续偏好,成为穿越周期的品种。若基本面的成长性无法验证,股价大幅下跌必将出现。

最后,同时在两地上市的房企折价率在所有板块中居首。由于地产业务的同质性,在沪港通打通两地资金互通后,两地估值的折价幅度必将趋于相同。

基于上述几点,平安证券认为,从估值角度看,由于两地市场投资者的投资理念及市场环境差异,A股地产板块的龙头公司有望获得估值修复。香港投资者更重视资产的质量和穿越周期的能力,因而持有相应资产的企业价值有望得到重估。(桂行民)

房贷新政打破沉寂

研究机构 激辩楼市走向

证券时报记者 张欣然

房贷新政无疑是贯穿整个国庆假期最热门的话题之一。对于房贷政策调整,机构人士热议不绝。多数分析师表示,房贷的松绑将有利于恢复楼市的销量,提振地产股的估值修复。也有部分分析师表示,对地产股仍然不宜过分乐观,行业已经很难像之前一样保持很好的成长性。

9月30日,央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,修改了首套房的认定标准,首套房贷款还清再购房享受首套房政策;未实施或已取消限购城市,第三套房不限贷。同时,央行重申了房贷利率最低7折的政策。

对此,民生证券首席宏观研究员管清友说,如果有关政策能如期兑现,购房者首付资金要求下降,改善性需求短期内或将集中释放,一线城市、核心地段的需求将明显回暖。

中信证券地产组判断,一二线城市10月份销售量将全面反转,同时房价下跌幅度将逐步收窄,直至下跌周期结束,龙头房地产公司优势将更加明显。

这一利好政策有望推动四季度房地产市场销量好转,从而带动板块上行。”东方证券分析师竺劲称,行业政策导向仍将不断引入增量需求,板块有望继续震荡向上。

而平安证券在最新研究报告中也称,此次救市的高度和力度均超以往,经济下行背景下政府托市意图明显。而政策的松动最终也将传导至销量的改善。

在许多研究机构人士看好房贷新政之时,也有少数研究机构人士表示,救市力度之大超出预期,认房不认贷现楼市调控更加市场化,但限贷松动对购买意愿提振存在不确定性。

国泰君安首席宏观分析师任泽平说,央行放松房贷限制是最具力度的救市政策,复制了2008年-2009年救市的做法。此项政策利好地产、利好经济,在改革攻坚期,国家需要较为稳定的宏观环境,不希望出现快速风险,不希望出现危机倒逼式改革。

此次颁布的四条政策对房地产市场偏利好,但对宏观经济帮助有限。”华泰证券宏观研究组也表示,此次出台的住房金融政策显示了央行对房地产市场支持的态度,因此利好。但根本性的改善还只能有赖于宏观政策的发力。

理赔服务 赢在指尖

前海人寿推出移动理赔和微信理赔服务项目

基于互联网技术的智能化终端,如微信等移动APP,因其实时、便捷的特性,满足了社交网络化、时间碎片化的用户需求,成为当下大众接收资讯、传递信息的重要工具。而智能化变革在金融行业的重要领域——保险行业也在悄然发生。依托智能终端,保险公司可为客户提供更高品质的服务,保险客户的投保、理赔也将变得更加便捷。业内人士认为,未来保险行业智能化的趋势也将更倾向于这些移动终端,它们可带来服务模式的创新性变革,尤其是在理赔服务方面的变革,让理赔服务更加便捷和人性化,满足不同人群的保险需求,是保险业改善客户体验,提高服务质量的重要平台。

日前,客户何女士就率先体验到了前海人寿推出的基于智能终端的移动理赔服务,从报案到现场完成理赔受理,整个过程仅用了9分钟,足不出户便享受到了如此快捷的理赔,彻底改变了何女士对保险公司理赔难、理赔慢的看法。

何女士体验到的这种移动理赔服务,正是前海人寿结合智能化趋势和用户特点于近期推出的服务项目,同时推出的还有微信理赔服务项目。这些服务项目可帮助客户有效解决传统理赔流程中亲自跑柜台、拿号排队办理的苦恼,大大缩短了各项服务的办理时间,提升了理赔效率,让保险公司的客户服务更贴近客户生活,真正实现客户对时间的自主化管理,让理赔服务赢在“指尖”。

移动理赔 5分钟赔付

据其项目负责人介绍,客户通过前海人寿移动理赔项目可享受上门指导和现场受理等服务,大大缩短理赔时效。传统的理赔流程是,客户到保险公司柜面或者委托代理人,提出申请并提交材料,保险公司随后进行审核,再根据结果决定是否支付理赔款,如果遇见客户自己理赔材料出现问题、距

离受理地点较远等情况,等到递交完理赔材料再处理相关流程则须花费更多时间。对于一些金额较小、案件情况比较简单的理赔,这容易让客户感觉过程较为繁琐,等待时间太长。现在这些问题都可以通过移动理赔提供的对应服务解决。

第一,上门服务,贴心指导。在发生理赔报案后,前海人寿理赔人员会致电客户并告知注意事项、所需材料等。待客户资料准备齐全上门收取时,现场指导客户填写《理赔申请书》,审核资料并解答客户疑难。

第二,现场受理,高效便捷。审核完材料后,由工作人员用移动终端进行理赔受理,申请资料拍照等工作,并通过“前海人寿移动理赔APP”将案件资料上传至核心业务系统,后合理赔人员可即时接收到案件信息并进行理赔处理。且对于现场受理的理赔案件,将会优先处理,进而缩短理赔时效,以前需要几天才能处理完成的理赔案件,现在只要1天就能作出核定。

第三,自动理赔,彰显速度。移动理赔服务的最大亮点还在于可实现“自动理赔”,一定金额内的医疗和津贴类理赔案件通过移动理赔现场受理后,即可在系统内进行自动理赔,并即时结案。以往需要一到两天完成的赔付,如今五分钟功夫就可完成,为客户打造完美理赔服务体验。

微信理赔 一站式服务更轻松

前海人寿微信理赔服务包括理赔报案、理赔查询、医院查询等功能,客户只需要扫描前海人寿二维码或公众账号添加关注,在手机微信客户端就可享受前海人寿提供的一站式服务,从而提高理赔的效率、透明度及客户参与度。且对于住院津贴类理赔申请,客户无需亲至公司柜台递交理赔材料,只需通过手机拍照上传照片即可完成理赔申请。其主要服务功能及使用特点有以下方面:

第一,理赔报案功能。客户通过在手机上按照提示输入出险信息即可完成理赔报案,报案完成后,微信平台向客户推送理赔申请应备材料清单,供客户准备理赔材料。

第二,自助理赔功能。对于住院津贴险种的理赔,客户在进入自助理赔模块后,将申请材料拍照上传,即完成理赔预受理,公司会安排专人跟进,微信预受理案件将会优先处理,常规案件在1个工作日内作出核定。

第三,查询功能。客户可通过查询功能了解理赔处理进度、理赔结果,就医院级别是否为二级及二级以上医院,还可通过查询了解理赔申请材料的获取途径。

据前海人寿相关负责人表示,随着移动互联网时代,客户需求日趋移动化、线上化、个性化,未来保险行业智能化的趋势将更倾向于移动端,利用移动互联网技术去重新搭建能更好服务不同客户的业务模式和流程,满足不同客户的个性化需求,才能

有效提高市民对金融机构的满意度。

作为首家总部落户于前海合作区的全国性金融机构,前海人寿在产品、客户服务、渠道拓展等方面均进行了有益的创新探索,从而简化流程、创新理赔服务模式,让客户不受时间和空间的限制,通过指尖操作就能享受一站式和私人定制式的服务,让保险功用的发挥,最终通过公司的服务传递给客户。前海人寿于日前就推出了手机投保等移动终端智能服务,本次推出的移动理赔、微信理赔服务项目,是对服务流程和质量的优化,也正是“客户为先、奉献为本”的服务理念的体现。未来,前海人寿将继续发挥前海合作区“改革创新、先行先试”的优势特色,以创新的精神、行业领先的思路、专业的运作诠释“一经握手 终身相伴”的真谛,为客户提供一流的保险保障和服务,给客户带来更多触手可及的美妙体验。

(CIS)