

存量房贷降息倒计时

已有借款人签署贷款置换协议

存量首套住房贷款利率下调在即,9月18日,北京商报记者注意到,在社交平台,有部分借款人表示,已和银行签署了贷款置换协议。

“不久前接到银行通知去网点签署了协议,今天查看手机银行App后发现房贷利率已出现调整。调整前房贷利率为5.13%,还款期限为180个月,调整后的房贷利率为4.2%,还款期限缩短至135个月。”一位广东地区借款人发文称。“接到了银行的电话通知,准备这两天就去签署协议,调整后的房贷利率为4.2%。”有浙江地区借款人说道。

据人民银行、国家金融监督管理总局发布的《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》,自9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请,由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。落实到具体执行方案来看,银行也将根据存量个人住房贷款情况,通过变更合同约定的利率水平或新发放贷款置换的方式进行利率调整。

一国有大行客服人员介绍称,“目前正在通过网点电话邀约形式邀请借款人签署贷款置换协议,协议签署完成后将在9月25日进行批量调整。”“有部分地区银行网点存在签署贷款置换协议的情况,但不会提前进行调整。”一银行人士说道。

根据部分借款人晒出的信息,此次调整后有的借款人房贷利率降至4.2%,有的则降至4.3%。对此,有银行人士告诉北京商报记者,“因为每个借款人的重定价日不同,若重定价日为年初,则调整后的房贷利率为4.3%;若选择放款日,且放款日为下半年,那么LPR为放款日最近一个月相应期限LPR,则下调后的房贷利率为4.2%。”

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪指出,由于个人房贷利率=LPR+基点,此次存量

存量首套住房贷款利率调整大幕将开启,银行也在积极备战协助借款人做好利率调整工作。9月18日,北京商报记者注意到,有部分借款人表示,已和银行签署了贷款置换协议,房贷利率下调至4.2%。对此,有银行客服人员称,部分网点目前正在以通过网点电话邀约的形式邀请借款人签署贷款置换协议,签署完成后会在9月25日集中进行调整。

存量房贷利率调整时间表



房贷利率调整,调整的只是所加基点数,并不会对LPR进行调整。因此,在所加基点数都是0bp的情况下,还要考虑LPR的不同。如2022年8月,5年期以上LPR调整为4.3%;2023年6月,5年期以上LPR调整为4.2%。

易居研究院研究总监严跃进测算,2019年10月前购房的,其房贷利率重新定价规则是从“LPR+高基点”调整为“LPR+0基点”。当年购房者比较高的利率可能为5.8%。那么按照现在的规则,其利率可以为“现在的LPR+0基点”,即4.2%+0%=4.2%。2019年10月-2022年5月期间买房的,其房贷利率重新定价规则是从“LPR+高基点”调整为“LPR+0基点”。当年购房者的较高利率大概为6.3%。那么按照现在的规则,其利率最低可以做到4.2%+0%=4.2%。

值得关注的是,4.2%并非目前可调整的最低下限。严跃进进一步指出,2022年5月份后买房的,其利率重新定价规则为“LPR+高基点”调整为“LPR-20基点”。按照现在的规则,其利率最低可以做到4.2%-0.2%=4.0%。

做好借款人配套金融支持服务

如今,包括国有六大行、9家股份制银行以及4家城商行在内的19家国内系统重要性银行均已官宣存量首套住房贷款利率的调整细则,地方城、农商行、村镇银行也纷纷跟进。除此之外,还有多家银行在手机银行App上线“存量房贷利率调整”功能,借款人可自行查询存量房贷发放时是否属于首套房贷,以及贷款余额、当前利率水平等相关信息。

“一个月节省2000元!”借款人郑阳(化名)晒出了查询记录,郑阳的房贷发放日为2018年5月,贷款到期日为2048年5月,房贷余额还有430万元,调整之前,他的利率浮动幅度为LPR+59bp,拟调整之后的利率幅度为LPR+0bp。由此可见,在9月25日的批量下调后,郑阳的房贷利率将从4.89%降至4.3%。

在查询渠道方面,建设银行已在手机银行App、“建行智慧个贷”小程序等渠道上线

“存量房贷利率调整”功能。查询结果页面显示有贷款金额、贷款余额、贷款起始日期、利率调整方式、当前利率水平、当前年利率、连续拖欠天数、逾期金额、发放时是否为首套房贷等信息。

工商银行的借款人可在该手机银行App“存量房贷利率调整”栏目查询,查询结果显示贷款日期、贷款金额和是否为首套房等内容。农业银行在掌上银行、贷款经办行、营业网点、95599、“中国农业银行微银行”等渠道提供查询等服务,查询页面会显示借款人是否符合本次首套住房标准、调整后的定价基准、拟调整后利率浮动幅度、拟调整后当前执行利率等。

为提高效率,多家银行原则上均采用统一批量的方式主动调整存量首套住房贷款利率,不过也有部分情形需要借款人按照银行要求主动申请。具体来看,“二套转首套”的存量房贷,或逾期贷款归还欠欠本息的存量房贷,需由借款人主动申请利率调整,经银行审

核符合条件后调整贷款利率。还有一种情况为,当前执行固定利率或基准利率定价的存量房贷,需由借款人向银行主动申请利率调整,先按照相关要求转换为LPR定价的浮动利率贷款,再调整贷款利率。

关荣雪表示,由于存量房贷利率涉及的方面较多,尤其对于历史各城市执行的下限不清晰,银行最好通过官方公示,方便购房者了解自身的情况。同时可公布调整案例,辅助大众了解政策。

利率调整不支持跨行置换

由于存量首套住房贷款利率调整业务规模较大,为了避免借款人上当受骗,多家银行还同时发布提醒称,存量房贷利率调整不支持跨行置换,不要相信误导信息。在为借款人办理存量首套个人住房贷款利率调整过程中,不收取任何费用。

关荣雪进一步指出,存量房贷利率调整大幕即将拉开,这对于首套存量房贷借款人无疑是一利好消息,月供还款额度将有所下降,还贷压力减轻。但与此同时,不排除市场上会出现一些以协助办理下调业务等而收取高额服务费或违规行为出现,因此借款人需提高警惕,避免私密信息泄露,了解相关情况及办理业务须到正规借贷银行。

近期电信诈骗的新闻比较多,还是要注意一些风险。严跃进举例称,比如,诈骗分子会给用户打电话称,“王哥,近期银行下调房贷利率了,你少了一份材料,你下载这个App注册吧”。然后等用户输入了银行账号和密码,资金就被卷走了。所以各地银行还是要宣传好这个政策,包括一些虚假的公众号文章,也可能会有诈骗,购房者要谨慎阅读,不要随意下载或点击。

为最大限度保障借款人的财产和信息安全,防范不法分子以利率调整为由实施诈骗活动,借款人也应切记,在存量房贷利率调整过程中,不要轻信银行官方渠道以外人员的电话或短信。北京商报记者 宋亦桐

“电力系”股东出走 永诚财险寻新生

又有股东计划出售永诚财产保险股份有限公司(以下简称“永诚财险”)股权。9月18日,据北京产权交易所官网,国家电投集团资本控股有限公司(以下简称“国家电投”)拟转让永诚财险1.43亿股股份(占总股本的6.57%),如若转让成功,国家电投将彻底退出永诚财险股东行列。

永诚财险是一家典型的“电力系”保险公司,在电力领域发电侧保险市场形成了自己的优势,该公司曾表示,其“电力系”股东在国内发电市场中占据半壁江山。不过,2021年以来,永诚财险的“电力系”股东中,有3家先后挂牌计划出售股权,如果股东如愿出走,脱离股东资源的永诚财险又该如何在市场上立足?

股权被转让

9月18日,北京产权交易所官网显示,国家电投披露了一则股权转让项目,计划转让永诚财险6.57%股权,转让底价为2.19亿元。

根据永诚财险半年报,国家电投为永诚财险并列第七大股东,持股比例为6.57%。也就是说,如若成功出售,国家电投将不再持有永诚财险股权。

永诚财险是一家典型的“电力系”保险公司,其中“电力系”股东持股超五成。国家电投为国家电力投资集团有限公司旗下公司,是永诚财险多位“电力系”股东之一。永诚财险曾表示,其“电力系”股东在国内发电市场中占据半壁江山。

对于永诚财险股权被转让的原因,IPG中国首席经济学家柏文喜认为,国家电投出售永诚财险股权在很大程度上是为了响应央企“回归主业”的号召。在央企“回归主业”的大背景下,许多央企股东都选择出售所持保险公司股权,以便集中资源发展核心产业。

实际上,这不是永诚财险股权首次被转让。北京商报记者了解到,中国华电集团资本控股有限公司(以下简称“华电资本”)于去年末计划转让永诚财险7.6%股权,转让底

价为2.56亿元。此外,2021年在上海联合产权交易所交易平台上,大唐集团有限公司旗下的大唐集团资本控股有限公司(以下简称“大唐资本”)曾挂牌出售其持有的永诚财险1.66亿股股份,占永诚财险总股本的7.6%,转让价格为2.8亿元。但目前来看,上述转让都未成功。

北京商报记者就股权被转让等问题致函永诚财险采访,截至发稿,该公司尚未回复。

影响几何

永诚财险成立于2004年,总部位于上海,由中国华能等实力雄厚的大型电力企业集团和产业投资集团共同发起组建。永诚财险2015年挂牌新三板,是国内首家登陆新三板的保险公司。2018年起,永诚财险开启了转型步伐,从车险为主业逐步转向,聚焦布局具有股东优势的电力能源等保险业务,并逐渐在电力领域发电侧保险市场形成了自己的优势。

正所谓背靠大树好乘凉,“电力系”股东为永诚财险的业务开展提供了便利。永诚财险在半年报中也表示:“特别是在电力能源行业相关财产保险业务方面,基于由五大发电集团联合成立的股东背景以及公司多年

在该行业业务领域的积累,公司拥有专业化的队伍,提供特色化的专业服务。”

不过,如今选择出售股权的国家电投、华电资本、大唐资本等公司,均隶属于国有独资发电企业集团。

如果“电力系”股东出售股权,对永诚财险影响有多大?北京联合大学商务学院金融系教师杨泽云表示,在实际中,保险公司的股东特别是大股东,常常会给保险公司带来较多的业务资源。具体到永诚财险,根据其2022年年报披露的信息,其与主要股东产生的保费收入占其总收入超过25%,可见其股东所产生的业务占比不少。如果大股东全部退出,肯定对公司经营产生较大影响。

“如果仅仅是国家电投一家转让其股权,对公司而言影响有限。”杨泽云指出,具体到国家电投,2022年所产生的业务占比不到1%。甚至,即使股权转让了,只要其保险服务让客户满意,后续还可以继续为其提供保险服务。

此外,也有资深业内专家表示,面对三位“电力系”股东计划出走,永诚财险应逐渐提升自身的竞争力,在做强做精电力保险业务的同时,逐步开辟新的利润来源空间,以减少对电力股东的依赖。

北京商报记者 陈婷婷 李秀梅

金融机构合力应对异常维权

北京商报讯(记者 廖蒙)应对金融领域异常维权,行业又有新动态。9月18日,据中国互联网金融协会(以下简称“协会”)官网消息,协会于9月5日在上海再次召开座谈会,商业银行、基金公司、证券投资咨询公司、保险公司、支付公司、小贷公司、助贷机构、金融科技公司、催收公司等近30家行业机构代表参加会议。

会议认为,落实投诉实名制和严格规范投诉代理人资质可以有效解决非法代理投诉行为激增的问题,引导职业代理投诉走向阳光化、专业化、法制化,更好地保护消费者的权益。

会上,参会代表呼吁进一步加强对金融领域维权信息网络发布的相关要求,尽快建立网络异常维权信息快速处理机制,快速准确处置涉及金融从业机构的网络不良维权信息,尽快研究制定应对异常维权的业务工作指南,维护从业机构合法权益。

会议同意按照“合法合规、先易后难”的原则,加快建立异常维权信息共享机制,先将用于判断疑似黑灰产的规则、案例、声纹特征等信息进行共享,同步研究解决个人信息共享的相关法律、技术、业务等问题。

对于本次会议提及的关于应对异常维权的新举措,易观分析金融行业高级咨询顾问苏筱芮表示,本次会议行业机构代表包括银行、保险、小贷、支付、助贷、催收等多个行业,基本将金融行业的各类市场主体覆盖在其中,这也意味着业内更多机构将参与到整治黑灰产的行动中。

“当前,围绕代理维权,黑灰产已经形成顽固的产业链,各类人员分工明确,难以在事前监测和预警,仅凭单一力量难以识别并预防。而信息共享这一思路,通过整合行业资源、互通违法线索,并且利用金

融科技手段对代理维权进行精准识别,有利于更好地体现整治工作成效。”苏筱芮解释道。

北京商报记者注意到,近年来,以“征信修复”“代理维权”“停息挂账”“减免息费”等为旗号的金融黑灰产愈演愈烈,严重扰乱了市场秩序。从过往实际案例来看,这类中介人员往往以代理维权为话术,以用户身份向金融机构进行协商还款等操作,并从中收取佣金。

但在这一过程中,中介人员大多会采用伪造证明材料、向监管部门进行不当投诉等方式。对金融机构而言,这类行为扰乱了公司正常的经营秩序,挤占服务资源并推高了资产质量下滑的风险;对于用户而言,缴纳的佣金进一步加大了借贷成本,还存在隐私信息泄露、形成不良逾期记录的风险。不仅如此,其中甚至还有诈骗分子浑水摸鱼,收取用户佣金后不知所踪。

面对上述情况,各类金融机构也在通过制作反催收攻略、使用专业反诈工具锁定黑灰产幕后组织、加强警企联动等方式,应对非法代理维权并向用户提示风险。不仅如此,越来越多的行业机构开始倡导与行业协会、监管机构建立动态联络机制。此前,协会曾于8月3日,发布关于加强互联网金融行业协同、维护行业正常秩序倡议,提出将组织互联网金融领域从业机构共同应对黑灰产的侵害。

苏筱芮指出,综合来看,黑灰产的生存空间正在被不断挤压。金融服务机构、监管部门、司法机关应该持续联合抵制非法代理维权,对于顶风作案的人员从严、从重处罚。同时,各主体也要做好消费者权益保护工作,完善征信服务体系,从源头上打击黑灰产的生存空间。此外,消费者也要树立正确的观念,通过正规渠道合理反馈自身的诉求。