

人民银行、银保监会通知显示

部分城市首套房贷利率有望下调

晨报记者 刘志飞

房贷利率还有下调空间。人民银行、银保监会1月5日披露的信息显示,近日,人民银行、银保监会发布通知,决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

根据房价阶段表现动态调整利率

根据本次发布的《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》(下称《通知》),自2022年第四季度起,各城市政府可于每季度末月,以上季度末月至本季度第二个月为评估期,对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估。

《通知》明确,对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。地方政府按照因城施策原则,可自主决定自下一个季度起,阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

值得注意的是,人民银行和银保监会并非只看降价不看涨价。《通知》还提出,对于采取阶段性下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市,如果后续评估期内新建商品住宅销售价格

环比和同比连续3个月均上涨,应自下一个季度起,恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

房贷利率坚持三层定价机制

目前,我国个人住房贷款分为商业性个人住房贷款和个人住房公积金贷款两类。其中,商业性个人住房贷款利率采用“三层定价机制”。

所谓“三层定价机制”:一是全国层面,人民银行、银保监会确定全国层面的贷款利率政策下限;二是地方层面,各城市政府在全国层面的政策底线基础上,按照“因城施策”原则确定当地商业性个人住房贷款利率下限;三是商业银行层面,商业银行综合考虑资金成本、信用风险等因素,与借款人协商确定具体利率水平。

目前,全国层面的首套住房商业性个人住房贷款利率下限为贷款市场报价利率(LPR)减20个基点,第二套住房商业性个人住房贷款利率下限为LPR加60个基点。



图片来源/视觉中国

大力支持购买第一套住房

分析人士认为,首套住房贷款利率政策动态调整机制的建立具有积极意义,有利于科学精准调控市场热度,让市场更好发挥对房地产市场的调节作用;有利于减少居民利息支出,更好地支持刚性住房需求;部分城市的首套房贷利率有望延续此前水平或进一步下调。

1月5日,住房和城乡建设部部长倪虹在接受央视记者采访时,对这项新举措、新政策给出了自己的观点,做出了进一步的解释。

他表示:“对于购买第一套住房的要大力支持。首付比、首套利率

该降的都要降下来。对于购买第二套住房的,要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给予政策支持。对于购买三套以上住房的,原则上不支持,就是不给投机炒房者重新入市留有空间。”

招联金融首席研究员董希淼表示,首套住房贷款利率政策动态调整机制,调整的是首套房贷利率下限,而不是首套房贷利率。房贷如何定价仍由银行与客户商定。

“在当前房地产市场较为低迷、居民住房消费需求不振的情况下,预计多数银行对多数客户将实际执行房贷利率下限。”董希淼判断,在未来一段时期,首套房贷利率下限可能在3.5%至4.1%。

央行发行中国空间站
建成金银纪念币



3克圆形精制金质纪念币背面图案

晨报讯 中国人民银行于2023年1月9日发行中国空间站建成金银纪念币一套。该套金银纪念币共2枚,其中金质纪念币1枚,银质纪念币1枚,均为中华人民共和国法定货币。

该套金银纪念币正面图案均为中华人民共和国国徽,并刊国名、年号。其中,3克圆形金质纪念币背面图案为中国空间站外观,辅以地球局部、中国航天员、中国载人航天工程官方标志组合设计,并刊“中国空间站”字样及面额。

新年罚单! 四家保险公司被点名通报

李锐

刚刚进入2023年,银保监会就对保险行业开出了重磅罚单。日前,来自中国银保监会官方网站的信息显示,因为偿付能力数据不真实,包括浙商财险、安诚财险、人保寿险、友邦人寿等在内的四家保险公司,被中国银保监会财务会计部(偿付能力监管部)点名通报。其中,被通报的友邦人寿表示,公司对此非常重视,已于2022年三季度完成整改。

(1) 浙商财险: 四项问题

通报显示,浙商财险主要涉及四项问题:

首先,未按规定计提最低资本。该公司2022年1季度偿付能力报告中,计算存款的交易对手违约风险最低资本时,基础因子选择错误,少计提最低资本807.6万元;某资管产品穿透后国债未计量利率风险,少计提利率风险最低资本3563.34万元。

其次,流动性风险指标计算不准确。该公司2022年1季度、2季度偿付能力报告中,测算流动性覆盖率指标时,基本情景和压力情景下的现金流入和现金流预测均未包括股票类资产交易可能产生

的现金流。

再次,偿付能力报表填报不完整。该公司2022年1季度偿付能力报告中,两款资管产品穿透后未在“LT01-穿透后投资资产表”中列报。

最后,风险综合评级数据填报不准确。该公司2022年1季度、2季度风险综合评级部分数据填报不实。

(2) 安诚财险: 两项问题

一是未按规定计提最低资本。该公司1季度、2季度偿付能力报告中部分股票基础因子使用错误,导致少计提最低资本156.6万元、354.4万元。

二是风险综合评级数据填报不实。该公司2022年1季度、2季度风险综合评级数据中,销售人员、核保核赔人员、分支机构高级管理人员数量和离职率,以及保险合同争议诉讼案件败诉率等43项数据填报不实。

(3) 人保寿险: 四项问题

一是未按规定计量利率风险最低资本。该公司部分投资资产中未约定确定性现金流,但违规计量利率风险最低资本,导致2022年1季度、2季度偿付能力报告少计提最低资本7.25亿元、

8.91亿元。

二是未按规定穿透计量最低资本。该公司某资管产品不满足豁免穿透条件,却在2022年2季度偿付能力报告中,列报为“豁免穿透的资产支持计划”,少计提最低资本2265.02万元。

三是权益投资未及时调整核算方法。该公司持有的某项权益投资,在公司向被投资方派驻的董事调离以及该董事任期届满后继任董事为非本公司员工的情况下,仍然采用权益法核算,不符合《企业会计准则第2号——长期股权投资》第2条等规定。

四是风险综合评级数据填报不准确。该公司2022年1季度、2季度报送的风险综合评级数据中,保险业务线操作风险中的原保费收入,其他操作风险数据中的财务负责人更换次数、印章管理操作风险事件次数、税收操作风险事件,战略风险中的非保险领域合营公司、子公司投资账面价值、总经理变动次数等14项数据填报不实。

(4) 友邦人寿: 三项问题

一是未按规定计提最低资本。该公司2022年2季度偿付能力报告中,部分非基础资产穿透错误,债券分类不准确,少计提最低资本

209万元。

二是未按规定计量实际资本。该公司再保险系统中未及时调整再保理赔款1827.2万元,当期资产负债表中应收分保账款少计1827.2万元,导致2022年1季度偿付能力报告中的核心一级资本少计2108万元。

三是风险综合评级数据填报不实。该公司2022年2季度风险综合评级中,核保核赔人员数量、总经理室成员及中心支公司总经理离职人数、评估期之前4个季度保险公司合计投诉次数、报案支付时效、数据差错率等18项数据填报不实。

(5) 最新回应: 友邦人寿完成整改

针对通报内容,友邦人寿昨日表示,对于监管通报的问题公司高度重视,并已于2022年三季度完成整改。

友邦人寿表示,通报主要涉及公司2022年一、二季度偿付能力数据报告中的计算差错。按正确计算,公司一季度核心偿付能力充足率应由233.98%调整为234.08%,上升0.10%,综合偿付能力充足率应由389.82%调整为389.93%,上升0.11%;公司二季度核心偿付能力充足率应由220.41%调整为220.40%,下降0.01%,综合偿付能

力充足率应由374.26%调整为374.23%,下降0.03%。

公司已公布的2022年三季度偿付能力数据为整改后结果,核心偿付能力充足率228.01%,综合偿付能力充足率379.76%,风险综合评级AAA,偿付能力满足监管要求。

友邦人寿表示,对于监管通报的问题,公司高度重视,并已于2022年三季度完成整改。公司将引以为戒,持续提升偿付能力管理工作质效,防范类似问题的再次发生。

根据2021年1月发布的相关规定显示,保险公司偿付能力达标的要求为:核心偿付能力充足率不低于50%、综合偿付能力充足率不低于100%以及风险综合评级在B类及以上。

上海银行业从业人员离职声明

詹卫龙(先生)自2022年12月28日起不再担任江苏银行股份有限公司上海徐汇支行行长职务,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

江苏银行股份有限公司
上海分行
2023年1月10日