

财眼

广州有银行欲推存量房贷利率优惠券

业内认为应是小范围试点,多家银行表示密切关注

在央行就存量房贷利率下调的问题主动表态后,近日,有消息称,兴业银行广州分行针对存量按揭客户给予1年期的利率优惠券,引发广泛关注。新快报记者从兴业银行个贷经理处了解到,发放利率优惠券确有计划,但具体如何执行还在等通知。

有业内人士指出,随着房贷进入存量时代,存量房贷利率打折的落地,有望带动更多银行推出类似存量房贷利率调整的政策,缓解提前还贷的上涨速度。

■新快报记者 何璐诗 杨依泓

政策尚未落地

在房贷利率下行的大环境下,一些早期选择固定利率的购房者开始想方设法提前还贷,降低存量房贷利率呼声越来越高。在央行发声支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定后,存量房贷利率能否调整备受购房者关注。

7月26日,新快报记者从兴业银行个贷经理处了解到,银行确有计划发行利率优惠券,但具体如何执行还在等通知。“正式发文还没下来。如果是大范围的优惠,系统都会群发通知给客户的。”该经理表示。

同日,新快报记者以客户身份咨询光大银行、广州银行、建设银行、农业银行、招商银行等多家银行的个贷经理,上述经理均表示,目前尚未收到相关通知。光大银行一客户经理表示,有留意到兴业银行的优惠政策,认为该优惠是“试水”性质,会观察同业的反应再作调整。广州银行客户经理告诉记者:“即使有优惠政策,预计落地尚需时日。例如虽然6月LPR1年期和5年期利率均下调10个基点,但目前本行首套房贷利率依然是4.3%。”他们也会密切关注同行的动向。

还有银行个贷经理向记者分析认为,兴业银行上述利率优惠可能只是小范围的试点,真正想要申请到优惠政策,应该需要满足一定条件,例如针对一定利率和贷款额度以上的存量房



贷款客户。

厚雪研究首席研究员于百程在接受新快报记者采访时认为,目前对存量房贷客户给予利率优惠券的方式,是一种较好的尝试,对客户来说能够享受到阶段性的利率补贴,起到了降低利率的作用,对银行来说,利率优惠券的优惠幅度、期限和数量可以根据市场情况调整,具有较好的可控性,预计其他银行也可能跟进。

广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉则表示,“第一家试水的银行,肯定会设置很多门槛,因为没有其他银行竞争,先做个姿态留住客户,如果其他银行给出的优惠额度更大,相信竞争的尺度会越来越大。”

降利率缓解提前还贷潮

2017年-2021年间,房地产调控严格,新发放按揭贷款规模大且房贷利率较高,广州也不例外。广州地区的房贷利率在2021年上半年经历了四轮涨幅,广州地区四大行的首套房平均贷款利率为5.5%,二套房平均贷款利率达到了5.8%。在走访过程中,一银行工作人员告诉记者,他自己也有300万元的房贷,若能获得利率优惠,将能

省100多万元的房贷利息,所以也非常关注银行相关的政策动态。

一方面,购房者面临较大月供压力,贷款人对降低存量房贷利率的需求较为迫切;另一方面,房贷一向被认为是银行优质的资产,提前还贷意味着银行最好的资产面临损失。

“发放利率优惠券,证明提前还贷潮倒逼银行主动思考。”易居研究院研究总监严跃进告诉记者,此类优惠券是针对存量房贷利率较高、提前还贷潮出现所作出的应对,属于银行针对提前还房贷所作出的破解之策,其政策应对是属于被动式的。

李宇嘉指出:“付那么高的利息,持有价格下行的资产,有能力的贷款者多数会提前还,没有能力的或会通过消费贷和经营贷等方式来筹集资金还房贷,直到房贷与经营贷利率接近。”在李宇嘉看来,“降低利率可以缓解提前还贷比例的上涨速度,但难以从根本上扭转提前还贷这一趋势。”

广州资深按揭贷款专家、大源按揭总经理郑大源则认为,“房贷利率倒挂已持续一段时间,该提前还款的已经提前还款了,不打算提前还款的,也不会因为近期下降的10BP利率差而提前还款。”

6天票房近6亿 《封神》成北京文化“救命稻草”

新快报讯 记者刘艳爽报道 最近,电影《封神》第一部热映不断,这对影片投资公司北京文化来说意义重大。7月24日晚间,北京文化公告称,从电影《封神》第一部中获得的收益已超过去年营收的50%。自2017年投资《封神》三部曲以来,北京文化业绩、现金流双承压,这部电影的市场表现将直接影响公司后续经营。

《封神》第一部已上映六天,灯塔专业版数据显示,截至7月26日,《封神》第一部累计票房达到5.76亿元,而映前媒体预测总票房可达13亿-25亿元。据北京文化的公告,截至7月23日,公司来源于该影片的营业收入2.3亿-2.5亿元。据悉,电影拍摄周期长达7年,总投资高达30亿元。

记者了解到,《封神》第一部是北京文化近乎“梭哈”的投资。公开信息显示,北京文化于2017年宣布开拍

《封神》三部曲,总投资不高于13亿元,投资比例为不高于70%且不低于20%,这个总投资几乎是北京文化当年账面资金的75%。2021年,北京文化为分散投资风险、缓解流动资金压力,以各2亿元的价格,将三部封神系列影片各25%的份额进行转让给了西藏慧普华企业管理有限公司,回笼资金6亿元。

记者注意到,北京文化2022年预付款项和存货总计达到18.2亿元,占总资产的53%。其中预付款项中有11.88亿元来自于“供应商七”,占总预付款项的77.32%,外界普遍猜测该供应商为《封神》第一部的唯一制作公司世纪长生天影业有限公司,实控人为该电影导演乌尔善。

从现金流量表上看,北京文化始终刀尖行走。公司账面资金自2017年后快速衰减。最新一季度报告显示,公司账面资金仅为2698.96万元,

而同期流动负债达到18.4亿元。公司自身造血能力持续乏力,经营活动产生的现金流长期不足5000万元,签订合同的2017年,北京文化经营活动产生3.9亿元净流出。

与此同时,公司的营收也在不断下滑,2022年其总营收下滑至1亿元,公司归母净利润连续报亏4年,总计亏损额达32.7亿元。

日前,北京文化披露上半年业绩预告,预计今年上半年再亏1800万-2300万元。北京文化年报显示,《封神》第一部播出后,另有第二部和第三部正在进行后期制作。此外,进行后期制作的影视剧包括电影《749局》和电视剧《早安,机长先生》,其余项目尚处于筹备中。

事实上,自7月20日《封神》第一部上映以来,北京文化股价整体波动较小。7月26日,北京文化股价报收8.09元/股,较上一日下跌5.49%。

保单结束一年还能赔 惠民保精准追赔“吸客”

新快报讯 记者林广豪报道 保单结束接近一年,还能多赔一笔钱?城市定制型商业医疗保险(下称“惠民保”)便有此例。近日,山东一款惠民保宣布对2021年度产品进行补充赔付,一人最高获赔不超过600元。记者梳理发现,惠民保的精准追赔并不鲜见,或是期后二次赔付,或是期中优化保障责任,多是追求更理想的赔付水平。

理赔与新产品同日释出

6月30日,山东威海的“威你保”公告称,承保机构共同商议决定对2021年度产品进行补充赔付。具体来看,针对基本医疗保险定点医疗机构发生的住院费用,个人自付2万元(含)以内部部分按照3%的赔付比例进行理赔。其中,该笔自付费用不受医保目录、医保起付线限制,适用于“威你保”2021保单被保险人,保障日期为2021年9月26日至2022年9月25日。

“威你保”此举被业内人士视作吸引投保的手段,原因是上述公告发布当天,2023年度“威你保”宣布开放预售通道。“像这种一年期的医疗险,结束快一年还进行理赔比较少见。”一位保险经纪人说,这会促进部分消费者续保新产品。

实际上,此类“引人注目”的举措早有先例。2022年11月8日,浙江绍兴的“浙里惠民保·越惠保”发布2022年末补支方案,4000元以上部分费用(不含按规定使用浙江省大病保险特殊药品的费用),按3%的比例予以报销。与该通知同步释出的是,2023年度“浙里惠民保·越惠保”开启参保的消息。

期中责任调整难保公平

据记者不完全统计,理赔的惠民保多见于山东、浙江等地。今年2月,浙江嘉兴发布“嘉兴大病无忧2022”年终补报方案。3月,山东潍坊宣布对2021年度惠民保产品二次补支。

记者注意到,惠民保的追赔多是追求更理想的赔付水平。“威你保”表示,理赔是为了进一步扩大受益人群,即扩大产品赔付的覆盖面。“浙里惠民保·越惠保”则称,根据2022年度赔付率93%的目标要求,对当前产品责任全年度赔付情况进行测算后制定了2022年末补支方案。“仿佛保费是烫手的山芋。”有业内人士如是说。

据了解,作为惠民保大省,浙江对产品赔付率提出了目标。2022年11月,浙江省医保局联合多部门印发指导意见提出,围绕平稳运行和可持续发展的目标,探索构建可持续可复制的“浙里惠民保”指标体系(“5597”):全省投保人数稳定在基本医疗保险投保人数的50%以上,平均投保年龄低于50周岁,资金赔付率达到90%以上,续保率达到70%以上。

值得注意的是,中再寿险6月发布的《惠民保的内涵、现状及可持续发展》报告指出,因产品赔付率低于预期,有些地区会在保险期间通过责任调整的方式将赔付率“冲高”至特定水平,这会带来数方面问题,如难以保证公平性;频繁的责任调整会让民众认为保险条款不再具有严肃性和保证性等。