

事关你的房贷、理财和养老！ 银保监会重磅回应热点问题

面对购房者越来越多的提前还款需求，个别银行取消了手机银行办理提前还款的功能、预约时间长、要求必须去办理按揭的线下网点才能申请……房贷提前还款难现象引起了监管部门关注。近日记者获悉，银保监会近期召开专题会议，要求银行加快处理积压申请，做好提前还款服务。同时，专门发布风险提示，提醒广大消费者警惕不法中介诱导，认清违规使用经营贷置换房贷的风险，保障自身合法权益。

银保监会相关部门负责人表示，将继续加大对违规使用经营用途贷款、消费贷违规流入房地产领域的监管。

除了房贷问题，上述部门负责人还回应了养老、理财等与金融消费者密切相关的问题。

关于资管新规：

产品净值化率提高80.4个百分点

银保监会相关部门负责人表示，近5年整改转型，为理财行业步入发展新阶段奠定了重要基础。同时，新阶段对理财行业发展提出了新要求，当前仍然存在一些问题与不足。比如，理财产品体系不够丰富，服务百姓多元化理财需求有待提升；产品净值管理和披露不够规范，理财公司投研体系建设仍有待加强；投资者服务和教育工作有待强化等。

2018年资管新规发布后，银保监会扎实推进理财业务整改转型，下大力气整治各类资管乱象，组合出拳严惩违规，多措并举指导银行严格制定落实存量业务整改计划，稳妥有序加快个案处置。经过近5年综合治理，影子银行风险显著收敛、行业风险乱象根本扭转、资管新规过渡期整改任务总体完成。

记者了解到，截至目前，保本理财清零，预期收益型产品基本压降完毕。空转嵌套等行业乱象显著减少，多层嵌套基本消除。同业理财较峰值大幅压缩99.9%。期限错配根本扭转，池化运作得到纠正。非标投资大幅压降，银行发行的理财投资非标债权资产较资管新规发布时下降89.2%。高杠杆扩张得到抑制，产品平均杠杆率较峰值下降7.2个百分点。

据银保监会相关部门负责人介绍，银行严格制定报送理财存量业务整改计划，锁定待处置资产基数，多措并举推进整改落实，绝大多数存量资产已顺利处置完毕，总体完成过渡期整改任务。对于个别银行剩余的少量难处置资产，依规纳入个案处置，加快推进清理，总体进度优于预期，个案处置进入收尾阶段。

理财业务5年整改转型的圆满完成，标志着理财公司“洁净起步”，行业步入高质量发展新阶段。目前，产品净值化率超过95%，较资管新规发布时提高80.4个百分点。

截至2022年末，全市场理财产品规模27.7万亿元，全年为投资者创造收益8800亿元，资管新规发布以来，累计创造收益4.4万亿元，有力拓宽城乡居民财产性收入渠道，促进实现共同富裕。（第一财经）

关于提前还贷难：加快处理积压申请

“从市场反应和我们了解的情况看，提前还款办结数量明显增长，办理时限有所缩短，提前还款困难的问题已逐步缓解。”银保监会有关部门负责人表示，目前，商业银行正在优化相关金融服务，做好提前还款办理工作。有的银行制定了专门的客户提前还款服务方案和流程，统筹线上线下服务渠道，保证还款时间的可预期性。有的银行开展多渠道服务对接，设立房贷提前还款热线

专席，为客户咨询及业务办理提供便利。有的银行在手机银行等线上渠道部署提前还款预约功能，提升服务效能。

银保监会高度重视消费者权益保护工作，早在2月9日，会同人民银行召开部分商业银行座谈会，要求商业银行强化以客户为中心的理念，按照合同约定做好客户提前还款服务工作，改进提升服务质量。

银保监会称，下一步，将会

同有关部门，继续指导商业银行依据合同约定做好房地产金融服务，畅通线上办理渠道，加快审批处理效率，做到客户少跑路、快办理。同时，将继续加大对违规使用经营用途贷款、消费贷违规流入房地产领域的监管。广大消费者若有提前还贷或者其他金融业务需求，请向银行等正规金融机构咨询了解相关情况，避免被不法中介机构误导，保障自身合法权益。

关于个人养老金：已开立账户超2400万户

多元主体参与、多类产品供给、满足多样化养老需求的发展格局初步形成。

记者从银保监会获悉，在商业养老金融改革方面，截至2023年1月，特定养老储蓄业务余额263.2亿元；具有“稳健、长期、普惠”特征养老理财产品存续51只，47万投资者累计购买金额1004亿元；专属商业养老保险累计实现保费42.7亿元，保单件数37.4万件，其中，新产业、新业态和各种灵活就业人员保单件数超过6万件，保费超过1.7亿元。商业养老金试点于今年1月1日

启动，目前国民养老保险公司、国寿养老保险公司已面向消费者开展业务，其他两家试点公司也在积极筹备产品。

银保监会数据显示，养老年金保险2022年实现原保险保费收入642亿元，保单件数2252万件，期末累计积累责任准备金6659亿元；加上其他有养老保障功能的商业保险，商业养老保险期末积累责任准备金已超过5万亿元。

在个人养老金制度发展方面，目前，商业银行已开立个人养老金资金账户超过2400万

户；银行保险机构正在有序推出储蓄存款、理财产品、商业养老保险等多种可供参加人投资购买的金融产品。

在养老金融机构改革方面，银保监会于2021年出台了《关于规范和促进养老保险机构发展的通知》，明确要求养老保险机构坚守定位，深化产品和服务创新，成为推动养老金融市场高质量发展的重要力量。

银保监会有关部门负责人表示，各家机构正在按照通知要求主动转型，逐步调整业务结构，进一步聚焦养老主业发展。

持续发力，近一周无锡楼市成交数据出炉

2月无锡楼市持续回暖，近一周备案量环比略有下降，但整体保持在不错的水平：2月20-26日，全市商品房周备案成交量7.80万平方米，环比减幅19.72%；备案成交套数675套，环比减少180套。

在这一周商品房备案成交中，建发上院以0.51万平方米、42套的成交量位居住宅备案成交排行榜榜首。商业成交方面，九里仓以0.64万平方米、29套的成交量位列榜首。恒威中央领地则位列办公排行榜榜首，成交面积0.25万平方米，4套。

一线市场方面，楼盘大多以持销为主，趁着楼市回暖的春风，各大售楼处也是奋力出库存，加推动态较少，但按照这发展势头，“金三银四”或可期。

从物业类型来看，商品住宅仍占楼市主导地位，商品住宅备案成交面积为5.75万平方米，环

比减幅18.54%；商业物业备案成交面积为1.46万平方米，环比增幅8.89%；办公物业备案成交面积为0.60万平方米，环比减幅54.27%。

本周商品房备案成交面积排行中锡山区凭借九里仓、汇贤博览中心、新城天一府等项目成交领先，周备案2.33万平方米，191套；新吴区次之，周备案2.12万平方米，239套；梁溪成交量垫底，为0.72万平方米，39套。

从商品住宅成交的面积段来看，90-120平方米面积段户型备案2.27万平方米，209套，相较其它面积段户型备案优势明显，120-144平方米面积段户型成交量次之，为1.61万平方米，123套。此外，144-180平方米面积段、90平方米以下面积段及180平方米以上面积段等产品备案面积均未过万。

（无锡房地产市场网）

图1 商品房备案成交量走势图

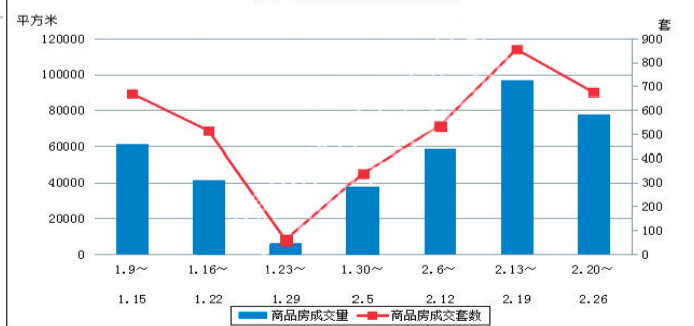


图3 商业物业备案成交量走势图

