

南宁楼盘“百岁贷”火速下架 多地释出房贷年龄放宽讯息

证券时报记者 张达

昨日,南宁一楼盘“贷款年龄长达100岁”的海报在网上刷屏。

不过,证券时报记者昨日下午从该楼盘销售人员处了解到,这个海报中的相关贷款内容已经取消,目前房贷可以还到80岁。

除了南宁,近期宁波、无锡、成都、北京等地也传出房贷年龄放宽限制的消息。对此,证券时报记者致电工行、招行、交行等北京多家支行了解到,工行最高房贷年龄期限为75岁,招行可至85岁,交行则可达95岁,不过均须子女担保或子女作为共同还款人。

接受证券时报记者采访的业内人士认为,短期来看,延长最高贷款年龄期限的政策有望在更多城市出现,信贷端支持住房需求力度或将进一步增强,满足中老年人群合理住房需求。不过,也有观点认为,这种操作实际上是“接力贷”,背后都是限购限贷城市的购房者为了获得首套房贷的资格,整体看,该政策对市场影响不大。

南宁一楼盘“百岁贷”遭取消

上述南宁楼盘“贷款年龄长达100岁”海报的具体内容是,住房按揭贷款年龄加贷款期限放宽,子女作为共同借款人最长可贷至100岁。

中指研究院市场研究总监陈文静接受证券时报记者采访时表示,当前贷款仍需遵守借款人年龄不超过70岁的规定,但若子女作为共同借款人,叠加最长贷款年限30年,则可贷至100岁。

不过,该楼盘一销售人员昨日下午告诉证券时报记者,“这个海报上的内容已经取消了,不过目前可贷至80岁。”

此前,有报道称,南宁部分银行率先将借款人“年龄+期限”从原来的不超过70周岁放宽至不超过80周岁,不过,目前新规定尚未有业务落地。

对于南宁此次海报刷屏,易居研究院研究总监严跃进表示,南宁此类海报实际内容是“子女利用老年人购房资格购房,然后为老年人偿还贷款”,即“接力贷”,这是一种打擦边球的做法,若是炒作太多,不排除后续会有信贷政策管控或规范的操作。

北京有银行可贷至95岁

除了南宁,近期宁波、无锡、成都、北京等地也传出房贷年龄放宽限制的消息。

昨日,证券时报记者致电工行、招



除了南宁,近期宁波、无锡、成都、北京等地也传出房贷年龄放宽限制的消息。对此,记者从工行、招行、交行等北京多家支行了解到,工行最高房贷年龄期限为75岁,招行可至85岁,交行则可达95岁,不过均须子女担保或子女作为共同还款人。

业内人士认为,短期来看,延长最高贷款年龄期限的政策有望在更多城市出现,信贷端支持住房需求力度或将进一步增强,满足中老年人群合理住房需求。不过,也有观点认为,这种操作实际上是“接力贷”,背后都是限购限贷城市的购房者为了获得首套房贷的资格,整体看,该政策对市场影响不大。

图虫创意/供图 翟超/制图

行、交行等北京多家支行了解到,工行最高房贷年龄期限为75岁,招行可至85岁,交行则可达95岁,不过均须子女担保或子女作为共同还款人。

其中,工行北京东城某支行个贷部门工作人员告诉证券时报记者,借款人最高年龄是70岁,借款人年龄加贷款期限不能超75岁,也就是说如果70岁申请房贷,就得在5年之内还清。

不过,该工作人员还称,“现在还可以按照子女年龄去做贷款,这样贷款期限就会相对长一些,最长可贷25年。也就是说老人作为主借款人,子女作为老人的共同还款人,但是贷款期限按照孩子的年龄来算。”

招行北京某个贷经理告诉证券时报记者,招行的规定是,借款人年龄不超过70岁,年龄加上贷款时间也就是贷款年限至85岁。

该经理进一步解释称,比如70岁只要符合银行政策就可以申请贷款,最多可贷15年。不过他强调,“在政

策最极端情况下,在借款人70岁的时候,最多给你贷款15年到85岁,但不一定能申请下来。”

“这个要求是,子女要作为共同借款人一起做贷款,子女提供的资料以及资质跟借款人的要求一样,子女作为借款人也是要上征信的。”上述经理说。

交行北京东城一家支行的工作人员则对证券时报记者表示,“政策规定是借款人年龄不超70岁,要想贷时间可以加保证人,用子女作担保,可以贷25年,也就是最长可以还到95岁。但实际上,基本都到不了95岁,因为我们要求放款时借款人得是69岁生日之前可以申请。”

陈文静对证券时报记者表示,对购房者而言,延长最高贷款年龄期限为有购房需求的老年人提供了政策支持,降低了老年人的购房门槛,有助于该群体住房需求的释放,保障老年群体的住房需求。对银行而言,老年人购房,儿女作为共同借款人或

担保,有利于一定程度上降低贷款出现风险的概率。短期来看,延长最高贷款年龄期限的政策有望在更多城市出现,信贷端支持住房需求力度或将进一步增强,满足中老年人群合理住房需求。

不过,中原地产首席分析师张大伟则认为,上述做法实际上可能是“接力贷”,是指子女已经不符合限购限贷条件,这种情况下,父母可能没有房屋或者没有贷款,父母作为房贷申请人,帮助子女(作为共同借款人)贷款购买住房的信贷产品。这种绕开限购、限贷政策漏洞的“接力贷”长期处于灰色地带,背后都是限购限贷城的购房者,为了获得首套房贷资格。

张大伟认为,这样的操作对于部分中老年购房者来说,可能降低月供压力,延长还款周期。但整体来看,该政策对市场影响不大,因为借款人年龄不超过70岁和贷款最长年限30年的规定没有变化。

银行大额存单热卖 利率走低仍抢手

证券时报记者 马传茂
实习生 黄钰霖

“没想到现在大额存单这么抢手。”过完春节,古先生在微众银行App上预约存入20万的三年期大额存单,截至2月14日,这笔存款依然是“待存入”状态。证券时报记者从古先生手机银行的界面看到,在预约存款等待期内,银行将按1.85%计算活期利息,成功存入后收益率为4%。

2022年9月,六大行集体下调存款利率,大额存单利率也相应下滑。一位股份制员工表示,2022年5月三年期的大额存单利率为4.25%,现已降至3.25%。目前在国有大行中,只有少数三年期的大额存单利率能达3%,大部分一年期及以下的大额存单利率则在1.59%至2%之间,相比之下,微众银行4%的利率十分抢眼。

选择性“疯抢”

虽有多家银行出现一单难求的情况,但证券时报记者统计后发现,由于各行大额存单产品起存金额、利率、付息方式、支取条件的不同,热度也有所

差别。以2年期20万起存的大额存单利率为例,华夏银行利率为2.7%,四大国有行则为2.5%。对比不同年限的大额存单,可以看见国有大行利率总体低于股份制银行及城商行。日前,记者登陆华夏银行手机银行发现,目前该行已无可购买的大额存单产品,而工商银行手机银行则仍有几款2年期产品可以购入。

“客户一般会优先选择长期的大额存单,锁定高收益。”华夏银行工作人员向记者透露,由于1年期以下的大额存单利率偏低,客户选择的积极性不强,因此当长期大额存单售罄时,理财经理也会推荐利率相近的特色存款或终身寿险等产品,让客户根据自身需要进行合理配置。相比传闻中的“疯抢”,在股份行存入大额存单的李女士告诉记者,她是对比多家银行的大额存单后,选择了支取和转让政策较为灵活的产品,“我需要在做生意需要周转的时候可以及时拿出资金。”

“一单难求”与资本市场表现息息相关。招商证券银行业首席分析师廖志明认为,大额存单的火暴,一方面是目前居民对投资风险考量趋于理性和保守,大额存单因有稳定的中长期收

益而受到追捧;另一方面,银行理财产品破净潮过后,居民可选择的优质理财产品较少,才让存在已久的大额存单成为香饽饽。

存入门槛提升

大额存单的额度紧张,也源于银行的“宏观调控”。一位股份行支行工作人员告诉证券时报记者,目前并未听说总行会有新的额度放出,因此,除买入他人转让的大额存单外,近期都无法预约存入。除了额度的调控,也有银行通过提高起存金额、限制新客户购买,来给大额存单“降温”。如平安银行3年期利率为3.15%的大额存单,起存金额即为50万;工商银行则有多个大额存单限制6个月以内的新客存入。

疫情过后,支持实体经济的号角持续吹响,银行不断降低贷款利率让利实体经济。大额存单作为银行调节市场的工具,既要在银行揽储时冲锋助力,也需在银行调控成本时暂居幕后。廖志明表示,调控负债成本是目前银行工作重点之一,减少大额资金的存入,一方面避免净息差的持续收窄,另一方面也能给银行留出优化

负债结构的空間。

热度几时休?

2022年资管新规正式落地,投资者告别“保本保息”的理财产品,大额存单作为长期稳健收入产品逐渐脱颖而出。对于大额存单的未来走势,多位业内人士表示,利率变化将是关键。大额存单的利率如果持续走低,客户的购买意愿也会降低。

“未来利率很有可能继续降。”一位银行业内人士表示,目前银行控制负债成本暂未迎来拐点,若客户购买需求持续增大,那大额存单利率则会再次下调。廖志明则认为,今年经济已在逐步复苏,债券市场利率向好,因此短期内银行大额存单的利率并不会波动太大,“如果银行理财的收益表现有明显回暖,大家对大额存单的青睞也会下降。”



券商中国
(ID:quanshangen)

阿里清仓印度版“支付宝” 此前已出售多个当地项目

证券时报记者 石晏

近期,阿里巴巴集团清仓了印度金融科技Paytm的全部股份。作为印度最大的数字移动支付和商务平台,Paytm被视为印度版的“支付宝”。早在今年1月份就有市场知情人士称,阿里巴巴集团出售了Paytm股权的3%。

阿里巴巴集团的海外投资版图似乎正等待新的调整。近两年,阿里巴巴已经出售了多个在印度的投资项目,不过,与印度市场不同,从印度尼西亚、泰国的支付业务投资版图来看,阿里巴巴集团目前未有明显动作。

全部清仓

据印度国家证券交易所信息,当地时间2月10日,阿里巴巴集团通过大宗交易的方式,以137.8亿卢比(约合人民币11.42亿元)的价格,出售了其持有的印度金融科技Paytm剩余股份。

该交易以每股642.74卢比的价格,由阿里巴巴新加坡电子商务公司以大宗交易方式出售,共计超2143万股。据悉,今年1月中旬,阿里巴巴新加坡电子商务公司也曾通过大宗交易方式,以每股536.95卢比的价格,出售了Paytm的3.1%股票份额,交易金额达1.25亿美元(约合人民币8.56亿元)。

2月10日交易后,阿里巴巴已清仓所持有的Paytm所有股份,共计6.26%。不过,作为阿里巴巴关联公司的蚂蚁集团,仍然持有Paytm的25%股份,尚未稀释所持股份。

成立于2010年的Paytm,是印度最大的数字支付平台,被称为印度版“支付宝”。该平台目前拥有超3亿注册客户以及2000万商户,随着业务发展,服务领域逐渐扩展,成为一个综合性金融服务平台。

早在2015年,蚂蚁集团成为Paytm公司的战略投资方,持股比例

达25%,位列第一大股东,通过“合作入股+技术输出”的方式加速Paytm的业务拓展。彼时,阿里巴巴和Paytm发布联合声明称,注入资金将帮助Paytm扩张在印度的移动商贸和支付系统。

2021年11月,Paytm在印度上市(上市主体为One 97 Communications公司),融资1830亿卢比(当时约合人民币157.2亿元),创下印度最大规模IPO纪录。上市背后,有着不少明星投资机构保驾护航:蚂蚁集团通过其境外股权投资平台Antfin (Netherlands) Holding B.V. 持股29.6%;软银集团和阿里巴巴集团分别持股19.6%和7.2%;此外,贝莱德和加拿大养老金计划投资委员会,以及巴菲特旗下伯克希尔·哈撒韦,也成为Paytm的基石投资者。

退出多个印度项目

此次清仓Paytm股份,外界也从中窥探到战略转向的意味,相较于前几年的大手笔进入,阿里巴巴集团目前几乎已完全退出该地域的投入。

从公开资料来看,阿里巴巴集团曾在2014年至2020年间大力投入印度市场,在其境内布局多家科技公司,业务方向涵盖支付、电商、文娱、出行等多个领域。不过,从2021年起,阿里巴巴陆续出售多个在印度的投资项目。

2022年5月,Paytm Mall公告称,随着战略重点从传统的实体电商转向B2B出口和开放网络数字商务,其第一大股东阿里巴巴和第四大股东蚂蚁集团皆退出该公司;2022年11月,阿里巴巴集团在公开市场上以163.1亿卢比(约合人民币13.52亿元)价格,出售了印度上市外卖平台Zomato的3.07%股份。

不过,与印度市场不同,从印度尼西亚和泰国的支付业务投资版图来看,目前阿里巴巴集团未出现明显动作。

建行:今年保持 贷款总量平稳增长

证券时报记者 贺觉渊

日前,由中国证监会投资者保护局指导,中证中小投资者服务中心(下称投保中心)联合北京证监局共同主办的“了解我的上市公司——走进蓝筹”首期活动——建设银行专场成功举办。

建设银行董事会秘书胡昌苗及主要业务部门负责人在介绍建设银行全面推进“新金融行动”整体情况的同时,还就2023年信贷投放、股票市净率等热点问题作出回应。

贷款总量平稳增长

自2017年以来,建行在住房租赁、普惠金融、金融科技、劳动者港湾、建行研修中心、乡村振兴、绿色金融等领域开展新金融实践。建设银行董事会秘书胡昌苗表示,至今,各项新金融实践稳步实施。

据胡昌苗介绍,5年来,集团成本收入比稳步下降,营业网点均贷款金额从2017年末的7.65亿元显著增加至2022年6月末的17.04亿元。普惠金融市场领先格局基本形成,3年来建行累计投放普惠小微贷款8.4万亿元,近3年来为近40万客户提供超2400亿元贷款延期服务。

据了解,在2023年,建行将保持贷款总量平稳增长,持续为实体经济提供资金支持,保持信贷供给与社会融资规模增长趋势相匹配。

建设银行资产负债管理部有关负责人表示,在信贷投放结构方面,今年建行将进一步加大重点领域和薄弱环节的支持力度。支持推动普惠贷款持续较快增长,大力发展普惠个人经营性业务,打造双发展赛道。支持制造业高质量发展,加大中长期贷款投放,提升科技企业、战略新兴等领域信贷经营能力。持续加大绿色信贷支持力度,持续提升

清洁能源、节能环保等重点领域贷款占比。积极做好乡村金融服务,加大产品与服务创新力度。巩固基础设施领域传统优势,做好“两新一重”等领域信贷支持。

前述负责人还表示,建行将支持房地产市场平稳健康发展,满足房地产行业合理融资需求;持续完善住房租赁生态建设,积极支持保障性租赁住房业务发展。抢抓消费回暖机遇,全面发力个人消费信贷;服务人民美好生活需要,加大幸福产业贷款投放力度。

银行股估值 仍存修复空间

在本次活动中,建设银行主要业务部门负责人就股票市净率等热点问题作出回应。

市净率(PB)偏低是银行业的共性特征。据建设银行财务会计部有关负责人介绍,金融危机后,全球主要国家和地区银行板块的市净率中枢明显下行,我国银行业市净率逐渐由2倍左右降至1倍以下。截至2月8日,国内A股42家上市商业银行平均市净率0.62,其中高于1的仅有3家,四个国有大行市净率普遍在0.5左右,处于中游水平。

对于目前建行0.5倍出头的市净率,上述有关负责人表示,市场对银行的认识是一个再观察和再认识的过程,银行股估值仍存修复空间。一是银行与经济是共生共荣的关系,长期投资价值没有改变。中国经济长期向好的基本面没有变,国有大行将持续深化改革,提升价值创造能力,长期投资价值也没有变。二是盈利能力和风险抵御能力较强,分红回报稳定,属于长线配置价值。三是因时顺势,深耕战略和数字化经营,成长性值得充分关注。