

# 连心贷、百岁贷花样迭出 银行着力化解提前还贷压力

证券时报记者 严子游

近日,继“百岁贷”、“接力贷”后,无需关系证明的情侣“连心贷”再度引发关注。

昨日,证券时报记者从农业银行工作人员处了解到,这一贷款产品并非新鲜事物,而是银行本来就有的房贷特色业务,但“办理的人很少”。

在多位受访人士看来,“百岁贷”、“接力贷”、“连心贷”等颇为博人眼球的贷款产品接连被推广,折射出银行的放贷压力,尤其是房贷焦虑。

“部分银行推出这些房贷产品,主要是为了挖掘购房需求,解决房地产需求端的问题,以提升按揭贷款规模。”一位银行业内人士向记者表示,究其根本,背后的原因是商品房销售数据复苏不及预期。

不过,该人士认为,此类产品实际效果恐怕有限,目前房地产销售回暖仍面临高位房价下的房地产有效需求不足、房地产供需矛盾尖锐、公众对房地产市场预期较弱等障碍,加上实际放款过程中,申请此类产品的每一笔具体业务都将面临银行严格的审查审批。

## 房贷产品花样迭出

近期,各类房贷产品成了微博热搜的“常驻嘉宾”。先是2月中旬,南宁、成都等地刷高贷款年龄上限,推出子女作为共同借款人最长可贷至100岁的“百岁贷”、“接力贷”;后有未婚情侣无需任何关系证明即可申请的“连心贷”于2月22日再度冲上热搜。

记者从农业银行客服处了解到,该行早已推出个人住房联名贷款业务,主要产品是“接力贷”和“连心贷”。其中,“接力贷”是指为延长贷款期限或增强还款能力,借款人与父母、子女中的任意一人作为共同借款人申请的住房贷款;“连心贷”是指为明确婚前财产归属或增强还款能力,未婚男女朋友作为共有人,由双方或者一方申请的住房贷款。

“申请‘接力贷’或者‘连心贷’不代表更容易贷款,贷款人同样要按照我行的审批程序,对其信用状况进行审核,需要满足我行对个人住房贷款的准入标准。”农业银行客服人员告诉记者。该行一位分支机构人士还表示,“其实办理‘连心贷’的人很少”。

内蒙古银行研究发展部总经理杨海平认为,目前部分银行推出“连心贷”、“接力贷”等产品,背后原因是商品房销售数据不及预期,银行想要提升按揭贷款规模,挖掘购房需求,解决房地产需求端的问题。

# 中石化再次清仓九州证券股权 转让底价提高

证券时报记者 胡飞军

今时不同往日,中石化再次挂牌出售九州证券股权。

日前,北京产权交易所网站信息显示,中石化拟全部转让持有的九州证券3.7亿股,占总股本10.98%,转让底价为5.14亿元,较上一次挂牌转让底价高出4000万元。

值得一提的是,九州证券的控股股东已从此前的九鼎集团变更为武汉金控,并由“券业老将”邓晖出任总经理,且拟更名为“华中证券”,成为继长江证券、天风证券之后的湖北第三家本土券商。

## 再次出售九州证券股权

日前,北京产权交易所公示,中国石油化工集团(简称“中石化”)挂牌出售九州证券3.7亿股股份,占总股本10.98%,转让底价5.14亿元,价款支付方式为一次性支付,缴纳保证金为5200万元。

这已是中石化第二次挂牌转让九州证券股权。据官网介绍,九州证券拥有证券业务全牌照,是国内唯一一家注册地位于青海省的证券公



近期,各类房贷产品成了微博热搜的“常驻嘉宾”。先是2月中旬,南宁等地刷高贷款年龄上限,推出子女作为共同借款人最长可贷至100岁的“百岁贷”、“接力贷”之后,又有未婚情侣无需任何关系证明即可申请的“连心贷”冲上热搜。

在当前楼市销售仍偏弱、提前还贷现象加剧的双重压力下,不少银行陷入房贷业务焦虑。有分析人士称,居民按揭买房的动力在下降,2022年按揭占比创新低,今年伊始,这种趋势延续。

彭春霞/制图

中泰资本董事王冬伟则表示,银行或房地产商推广这些特色房贷产品的原因可能有多方面。“首先,当前房地产市场低迷,需要创新金融产品来刺激市场活跃度;其次,随着人口老龄化趋势的加剧,有一部分年龄较大的人也有购房需求,这类产品能够满足他们的特殊需求。此外,这些特色房贷产品也能够增加银行的市场占有率和收益。”

事实上,“接力贷”是银行一款常见的贷款产品。早在去年8月4日,北京曾选取昌平区、顺义区的3宗地块,试点“全龄友好社区”项目,支持60岁及以上老年家庭购房,并推出了明确子女可作为共同借款人申请贷款的配套政策。

## 银行的房贷业务焦虑

去年以来,房地产政策频吹暖风,多地首套房贷利率迈入“3”时代。贝壳研究院监测数据显示,截至1月31

日,贝壳研究院监测的103个城市中,首套利率低于4.1%的城市共30个。

在当前楼市销售仍偏弱、提前还贷现象加剧的双重压力下,不少银行陷入房贷业务焦虑。

“居民按揭买房的动力在下降,2022年按揭占比创新低,今年伊始,这种趋势延续。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,“连心贷”与此前同样引发热议的“百岁贷”、“接力贷”,本质上是一样的,“就是告诉大家,贷款产品很多,总有一款适合你,这从侧面也反映出,银行的放贷压力很重”。

根据央行数据,2022年全年住户贷款增加3.83万亿元,较2021年全年增量缩水约4万亿元。其中,以个人消费类贷款为代表的新增居民短期贷款同比少增0.76万亿元;以按揭贷款为代表的新增居民中长期贷款同比少增3.33万亿元。

“面对资产荒,房贷可以说是银行最优质的资产。”李宇嘉表示,“一方

面,居民不愿意贷款买房,可能会造成银行资产质量下降,而国家对国有金融企业利润考核在趋严;另一方面,高位的楼市很难托起来,上下游的相关贷款业务,也将受影响。”

一位国有银行工作人员也告诉证券时报记者,现在很多客户提前还房贷,新发放房贷不仅存在增长压力,而且利率很低,银行面临新旧资产置换后的盈利空间缩水。

然而,针对客户细分需求的贷款产品能否解决银行房贷难题?对此,杨海平认为,总体判断,此类产品实际效果有限,“一方面,房地产数据回暖面临高位房价下的房地产有效需求不足、房地产供需矛盾尖锐、公众对房地产市场预期较弱等障碍;另一方面,‘连心贷’、‘接力贷’等产品是以商业银行放低风控标准为前提的,此类产品要通过银行的投产前审核有很大难度,即使在产品推出之后,每一笔具体业务也面临着严格的审查审批。”

## 去年业绩逆势增长

时至今日,九州证券的股权结构已发生大幅变动,不再是民营资本九鼎集团控股,中石化也不再是九州证券第二大股东。

此前股权结构信息显示,九州证券持股10%以上的股东有两家,控股股东为九鼎集团,持股比例85.76%;中石化为第二大股东,持股比例10.98%。

2022年4月,九鼎集团公告称,公司及下属企业拟转让持有的九州证券股份。2022年5月11日,九鼎集团公告,九鼎集团及下属企业拟转让持有的九州证券24.43亿股,占九州证券总股本72.5%,交易价格为48.865亿元。

交易对手方面,武汉开发投资有限公司拟受让九州证券16.85亿股股份,占总股本的50%;武汉光谷金控拟受让4.21亿股股份,占总股本的12.5%;武汉中天晟诚、武汉三恒投资拟受让1.685亿股,分别占总股本的5%。

2022年12月15日,九鼎集团出售九州证券72.5%股权获得证监会批复。

根据资料,武汉开发投资是武汉金控的全资子公司,其控股人为武汉

市国资委。而武汉光谷金控、武汉中天晟诚、武汉三恒投资背后的实控人分别为武汉东湖新技术开发区管理委员会、武汉市江汉区国资委、武汉市江汉区国资委,九州证券正式成为武汉市属国资控股券商。

股权变更后,武汉国资委合计持有72.5%股权,同创九鼎仍然持有16.52%股权,中石化持有10.98%股权,中石化变为九州证券第三大股东。

今年2月10日,九州证券公告称,1月19日,九州证券完成股权交割,武汉金控并购九州证券工作全面完成。2月8日,九州证券董事、监事、高管的提名经研究通过。其中,九州证券党委书记由武汉金控党委副书记、总经理梅林兼任,曾任长江证券总裁的邓晖出任九州证券党委副书记、总经理。天眼查显示,此前九州证券总经理、法定代表人由九鼎投资合伙人魏先锋兼任,今年2月17日,九州证券总经理和法定代表人变更为邓晖。

2022年,在大多数券商业绩下滑的情况下,九州证券业绩逆势增长。实现营收7.45亿元,同比增加4.5%;实现净利润2.11亿元,同比增长67.46%。截至2022年末,九州证券总资产66.77亿元,净资产40.24亿元。

# 监管罚单直指 小微贷款数据“掺水分”

见习记者 张艳芬

开年以来,监管机构开具了一系列罚单,剑指银行机构在小微贷款业务上的“虚增”、“不实”以及划分口径上的乱象。

证券时报记者从银行采访获悉,从“两增两控”到一系列结构性货币政策工具的推出,商业银行在小微信贷投放上,需要做到“价优量升”。在小微贷款考核指标压力下,商业银行基层信贷人员面临不小的投放难度,于是通过拆分大、中型企业贷款,将其包装成小微贷款的操作,并不少见。

## 小微贷款数据“掺水分”

近几年,商业银行在支持小微企业融资方面已使出浑身解数。不过银行业机构也面临存量博弈的现实,即越来越充裕的资金和有限目标客户。

“好客户不需要贷款,差客户不敢贷款。”某国有大行普惠金融部门业务人士表示,在小微考核任务上,基层的压力很大,不得不想尽一切办法完成任务。

在大行发挥“头雁”示范的作用下,普惠金融、小微贷款等数据增速亮眼。也有农商行高管抱怨,这几年大行利用价格优势从小行“抢”了很多小微客户,小行的优质客户被“掐尖”,生存空间受到挤压。

为完成小微企业“贷款量”和“客户数”等指标的增速,亦有银行业务人士透露,对较大企业的信贷进行包装,拆分成小微信贷,成为一种常见的操作。

据了解,不少银行为了完成普惠、小微贷款等方面的监管考核任务,与企业达成默契合作,要求其银行在月末、季末节点互相配合,比如月末提款,月初再“换掉”贷款,以实现数据上的达标。

可以发现,今年年初以来监管的罚单,披露了不少有关小微企业数据不实、虚增等方面的内容。经粗略统计,今年以来,银保监会系统披露了9条涉及小微信贷数据“作假”

# 中华财险高层调整 蒋新伟拟任总裁

证券时报记者 刘敬元

一家老牌保险公司近期正在进行高层调整。

证券时报记者获悉,继原总裁高兴华升任董事长后,中华财险近期迎来新总裁人选,即曾任人保财险电商部总经理、原现代财险总经理蒋新伟。据悉,蒋新伟上周已入职中华财险,将在必要的公司治理和监管核准程序后出任总裁。

## 董事长、总裁相继调整

今年1月,银保监会核准高兴华的中华财险董事长任职资格。高兴华此前为中华财险总裁,升任董事长后,该公司总裁一职出现空缺。

目前,中华财险总裁已迎来新人选蒋新伟。蒋新伟出生于1967年,为财险业务老将,此前履历主要在人保财险和现代财险。其中,他大部分任职经历都在人保财险,曾任人保财险客户服务管理部/电子商务部总经理、电子商务中心总经理、董事会办公室主任。2020年7月,蒋新伟加入现代财险,当年11月获批出任该公司总经理。

蒋新伟加入现代财险前,该公司完成了增资扩股,从外资变为合资企业。成立于2007年的现代财险原为韩资独资企业,2020年初获批准增资扩股,新引入联想、滴滴科技(滴滴系公司)等4家股东。此后,该公司致力于打造一家科技驱动型财产保险公司,从传统保险转向创新型财产险公司,同时还申请经营范围由最初的北京、山东逐步拓展到全国,目前广东、湖北、四川分公司

的罚单,接近2022年全年相同类型的罚单数量。

在执行普惠金融政策变形走样方面,审计署相关报告亦有披露。国家审计署2022年6月发布的报告显示,有4家大型银行通过人为调节贷款企业类型等虚增普惠小微企业贷款87.18亿元。对于该问题,去年底也有了整改结果。

## 如何挤掉“水分”?

过去两年,监管部门对小微信贷的考核口径进行了小范围修订,小微口径一再收紧。

目前,央行、银保监会对银行机构考核小微企业及贷款的有关标准,是在工信部《关于印发中小企业划型标准规定的通知》的基础上进行的划型。

随着经济和企业的发展,中小微企业划型已经出现了新的形势,特别是存在一些大中型企业挤占中小微企业的优惠政策空间等问题。

这一变化,工信部也已注意到。2021年4月,工信部就《中小企业划型标准规定(修订征求意见稿)》(简称《意见稿》)公开征求意见。在关于《中小企业划型标准规定》修订情况的说明中,工信部表示,此次修订借鉴欧盟双指标交集模式,即双指标同时低于微型、小型、中型企业的阈值标准,才能划入相应规模类型,强调“小企业要有小企业的样子”。这样可有效解决从业人员少、营业收入高或资产总额大的企业划入中小企业的的问题,更为客观地反映中小企业的经营规模,并可降低从业人员统计口径对企业规模变化的影响。

此外,为解决实践中大型企业所属子公司因符合中小企业划型定量标准,挤占中小企业有限的政策资源或悬空大型企业法律义务问题,上述《意见稿》增加“定性”标准。例如,拟将大型企业所属或外直接控制企业排除在中小企业之外。

由于上述新规对企业的划型标准更为严格,且需要税收优惠、信贷政策、商业银行小微贷款等相应的政策和参考标准同步进行调整,目前该新规还未有进一步消息出来。

已相继成立。

不过,颇为突然的是,2022年12月30日,现代财险公告,已收到蒋新伟的书面辞职信函,他因个人原因请辞公司总经理职务。由此,蒋新伟结束了在现代财险2年多的任职经历。

有接近中华财险人士向证券时报记者称,蒋新伟已于上周加入中华财险,拟任总裁。

## 老牌险企仍有吸引力

前些年从传统大型险企跳槽到新兴险企或互联网平台的保险老将,有一定回流。几位财险业内人士向记者分析,这背后,既有近年市场形势不佳的原因,也有不容易适应不同体制不同文化的问题,摆在资深行业高管面前的具有吸引力的机会正在减少。整体上,“体制内”的中华财险仍是一个不错的平台。

中华财险全称为中华联合财产保险股份有限公司,该公司始创于1986年7月,是一家老牌国有保险公司。其由中华联合保险集团持股87.93%,实际控制人为中国东方资产管理股份有限公司。

在国内财险业,人保、平安和太保“三巨头”稳居第一梯队,中华财险则处于第二梯队头部位置。2022年,中华财险实现保费收入约603亿元,保费规模位居财险市场第五,农险业务规模稳居全国第二,政策性健康险业务位居财险市场第三。

根据偿付能力报告数据,中华财险2022年实现净利润10.97亿元,净资产收益率为6.24%,综合成本率为99.62%,实现承保盈利。