

银行拟提高深圳二套房贷首付至七成

利率上浮20%，房地产调控再加码

证券时报记者 唐曜华

房价涨升压力之下，深圳房地产调控正在加码。

继深圳市政府表态将研究调整第二套住房贷款首付比例和利率后，已有房屋中介收到来自银行的消息，称二套房贷首付比例可能提高至七成；人民银行深圳中心支行也表示，提高二套首付比例的相关政策正在走流程。

更有商业银行在二套房贷政策出台前，已主动将二套房贷款利率提高至上浮 20%。

调控不断加码

深圳正在成为这一时期房贷政策最严的城市之一。继 9 月份快速提高首套房贷款利率后，深圳二套房贷款首付比例和贷款利率可能将进一步提高。

有中介机构按揭部人士告诉证券时报记者，已有多家银行通知中介，二套房贷首付比例下一步将提高至七成。

人民银行深圳中心支行一人士称，目前有关二套房首付比例提高的政策仍在走流程，但他并没有透露何时出台提高二套房贷首付比例的政策。

此前深圳市召开的房地产宏观调控领导小组联席会议已部署下一步房地产调控工作，其中重要的一条就是加强差别化信贷政策执行力度，人民银行要抓紧研究调整第二套住房贷款的首付比例和利率”。目前，各商业银行正在等待央行正式通知的下发。

事实上，今年 3 月份深圳公布的《深圳市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，就要求加强房地产税收征管，严格实施差别化住房信贷政策，在必要时调整第二套住房贷款的首付比例和利率。而这也为二套房首付比例的提高埋下伏笔。

尽管二套房首付比例提高的相关



政策尚未正式出台，但已有包括工商银行、广发银行在内的多家银行将二套房的贷款利率上浮 20%。

这意味着深圳购房者的贷款成本将全面提升。今年 9 月份，深圳各家银行已全面提高首套房贷款利率，并以贷款额度紧张为由放缓房贷发放节奏。大量按揭购房者被告知放款时间不确定，需要排队等待。放款时间比以往延长半个月时间的现象比较普遍。”深圳某知名地产中介按揭部人士告诉记者。

部分二套房贷变身消费贷

随着二套房贷款利率进一步提高

至上浮 20%，已达到与个人消费贷款利率接近的水平，据了解，已有一些购房者采取全额付款购房，再向银行申请个人消费贷款的做法，以此变相获得二套房贷。

二套房贷款目前最多只能获得七成贷款，下一步二套房贷款政策出台后，购房者可能只能获得三成贷款甚至更少贷款。以个人消费贷款名义申请贷款，购房者可以获得七成贷款，但贷款期限不能超过 10 年，而住房按揭贷款年限可长达 30 年。

还有一些购房者通过假离婚等方式规避二套房贷款政策，离婚”后，以名下尚未购买过房产一方的名义再申请首套房贷款利率。

发债以解燃眉之急

不仅券商拟 IPO 队伍在扩容，今年券商发债频率也高于往年。据 Wind 数据不完全统计，截至 10 月 17 日，今年以来券商通过银行间发债、短融、次级债、公司债等债务工具融资共计 3133 亿元，而去年全年仅为 531 亿元。

多位业内人士称，券商之所以大量融资是由于券商融资融券、股权质押式回购等融资类业务的爆发式增长，使得其对资金的渴求不断升级。

证券业迎来重资产时代

融资类业务规模上升,融资和提高规模上限两手都很硬

证券时报记者 李东亮

用如火如荼来形容券业融资类业务再适合不过。一边是增发新股、发行债券和短融券为融资类业务增加资金供给，一边是董事会争相通过提高融资类业务规模的决议，为后续融资再做准备。

广发证券研究所某负责人表示，证券业正在步入“重资产”模式的杠杆化时代，股权质押融资、约定式购回、融资融券等融资类业务的市场容量可达万亿元规模，每年可贡献净利润 200 亿元，相当于去年全行业净利润的 60%。

近期，广发证券董事会通过决议，将两融业务最大规模提升至 300 亿元，确定股票质押式回购业务的规模提升至 160 亿元。华泰证券董事会则

将融资融券规模上限一举提升至 360 亿元。起步较晚的中小券商同样在发力，国金证券公告称，董事会已将融资融券规模上限提升至 25 亿元。

多数券商两融外的融资类业务目前规模仍较小，尚未达到需董事会授权的程度，但所有券商都在发力，未来也将迎来一波提升规模上潮。

多家券商纷纷发力融资类业务的背后，自然是利益的驱动。以广发证券为例，该公司融资融券余额 134.68 亿元，比 2012 年末增长 159.5%；融资融券利息净收入为 4.21 亿元，同比增长 175.63%；约定购回式业务待购回余额 12.33 亿元，上半年约定购回式业务利息收入 0.27 亿元。公司于 6 月首批获得股票质押式回购业务资格，6 月 30 日，股票质押待购回金额合计

由于购房者倾向于采取各种方式规避二套房贷的限制，这使得平时申请二套房贷款的购房者数量并不多。”上述深圳某中介人士告诉记者。

各种规避方式背后是二套房贷政策的严厉执行。目前各家商业银行普遍按照“认房又认贷”的做法来执行二套房贷政策，即使居民家庭已将首套房出售，家庭不再持有房产，再申请房贷仍视为二套房贷款。

首付比例提高至七成后，二套房贷款的首付和贷款比例将与首套房相反，购房者买二套房需支付成交价的七成，银行只提供余下的三成房款，购房者的资金杠杆比例将大幅降低。

值得一提的是，部分拟上市券商在静候 IPO 开闸的同时，也通过发债、增发、配股等其他途径解决融资需求。以国泰君安为例，今年以来已通过短融、公司债、次级债等多种债务融资方式进行了多轮融资，累计融资金额达 305 亿元。此外，国泰君安近日再度递交了发行次级债的申请材料。

根据证监会网站最新的“证券公司次级债券审批”情况，东方证券、国泰君安、东兴证券、天风证券、浙商证券和平安证券等 6 家非上市券商都递交了发行次级债的申请。而据此前媒体报道称，中原证券将启动赴 H 股上市日程。

期货资管急需补齐业绩见证短板

证券时报记者 秦利

获批时间已近一年，期货资管发展却并没有预期中迅速。目前共有 27 家期货公司获得期货资管资格，但多家获得资格的期货公司由于管理人还是按兵不动，旗下并没有推出任何产品。目前期货资管产品规模也只有 5 亿元。

根据期货资管发展情况，目前期货公司资管业务有两种发展模式：其一是主动型。期货公司通过培育自身投资能力，由公司员工担任投资经理并发行产品；第二种模式是通道型，引入期货私募基金作为合作伙伴，由期货私募担任投资顾问。由于更多期货投资高手是在民间，第二种模式正成为期货资管业务发展的主流模式。

但限制这一模式发展的最大问题是期货私募产品的业绩见证问题。目前国内期货资管业务没有全面、系统的信息评价系统。有的期货私募基金为了募集资金，只公布业绩好的产品，隐藏亏损的产品或者只公布期限短的产品，而隐藏表现不佳、亏损的长期产品业绩。

根据私募排排网的统计，今年前三季度期货私募表现最好的产品赚了 3 倍多，而最差的产品亏损了 80%，首尾相差 400 多个百分点，业绩悬殊令人咋舌。但这反映的也只是冰山一角。赚 3 倍多的只能说明公示的这只产品业绩表现不错，管理人负责的其他产

期货私募前三季均收益超两成

最高赚3倍，最差输八成

见习记者 曾炎鑫

前三季度，期货私募再次体现其“高风险、高收益”本色，整体业绩分化悬殊，表现最好的产品收益超过 3 倍，而最差的产品一口气输了近八成净值。

根据私募排排网的统计数据，纳入排行的 44 只期货私募产品在前三季度平均赚 21.69%，六成产品实现正收益，4 只产品净值翻番，银润投资旗下的“毓功程序化”以 345.98%收益摘下桂冠。

“毓功程序化”于 2012 年 8 月成立，由刘增毓担任基金经理，至 9 月 30 日该产品净值为 4.1775 元。刘增毓向证券时报记者介绍，该产品的业绩主要得益于把握住了 6 月以来的几波行情，特别是在菜油、大豆、豆粕和玻璃等品种上。此外，该产品采用“程序

网贷平台“福翔创投”刚刚开业就跑路

证券时报记者 潘玉蓉

网贷最短“跑路史”被刷新。昨日，有人在网贷之家论坛上爆料，10 月 15 日刚上线的网贷平台“福翔创投”开业不到三天，许姓老板便跑路，创下了网贷最短“跑路史”。

证券时报记者昨日联系到福翔创投的第三方支付接口提供商汇潮支付，公司人员表示，此事已有客户报警，汇潮支付在 17 日下午冻结了福翔创投的账户，将全力协助警方处理此事。

福翔创投网站 http://www.semxm.com 昨日已经无法登录。从网友稍早前的截图看，这是一个典型的网络信贷(P2P)平台，发出的资产包年化利率在 25%左右，这一偏高的利率水平在新上线的网贷平台中较为普遍。另有网友查询福翔创投网站的备案情况发现，网站的备案名称是一个工作室，与公司经营项目并不符。

记者试图联系接近福翔创投的人士，但发现圈内几乎没有人知道这家公司。由于上线不久便被客户指出公司地址造假，业内人士预计，客户受骗的金额应该不会太大，但此公司借网

品业绩如何，投资者很难获知；而亏损 80%的产品，其管理人管理的其他产品是否还有更差的也无从得知。

信息披露不完整，业绩验证平台缺失，这就造成有望成为期货资管产品投顾的期货私募基金鱼龙混杂，期货公司也不敢贸然与这些私募基金合作，期货资管业务发展因此遇到瓶颈。

目前市场上也开始涌现了各种期货私募业绩见证平台，比如由信托公司推出的期货私募展示计划、各种期货专业网站推出的业绩见证专区等。其中，信托公司推出的业绩见证平台，由信托公司对管理人的交易数据及业绩提供评价，由于存在某种寻租空间，公正性大打折扣；而其他期货专业网站由于自身影响力不足，难以获得相关数据资料，没有庞大的数据库支撑，因此影响力也较差。

笔者认为，最适合担任期货私募业绩见证平台的机构应该是中国期货保证金监控中心。该中心的主要职能之一就是建立并管理投资者查询服务系统，为投资者提供有关期货交易结算信息查询及其他服务；联想到目前互联网金融提出的大数据概念，掌握了大量数据的期货保证金监控中心完全可以为促进期货资管业务发展发挥更大的力量，由该中心成立相关下属服务机构提供相关私募机构的业绩见证，这样既可以保护投资者利益，也有利于促进期货资管业务快速健康发展。

化+主观修正”，在行情正常波动时使用程序化交易，面对异常波动时则由基金经理凭经验进行调整，而这也是其获利的重要因素。

同样是采用程序化交易，同禧程序宝”的表现则不尽如人意。数据显示，同禧程序宝”在前三季度出现了 79.33%的亏损，目前产品净值仅剩 0.2278 元，成为本期业绩最差的期货私募产品。一家位于广州的期货私募基金经理告诉记者，出现如此大幅度的亏损，一方面可能是基金经理对行情方向判断失误，另一方面可能是存在侥幸心理，没有严格止损。

同禧程序宝”成立于去年 12 月 19 日，由上海同禧实业有限公司担任投资顾问，丁丹华任基金经理。该产品是依据天体物理学中的全光谱拟合理论和卫星制导技术理论开发而成。

贷之名行骗，恶劣影响难以消除。

作为互联网金融的先行者，P2P 网络借贷平台近年发展迅猛，为不少中小投资者开辟了新投资渠道。但是目前注册的网贷平台既没有门槛也不受监管，网贷平台跑路、关门、涉嫌非法集资的情况时常出现。据网贷之家不久前发布的《2013 年 P2P 投资者调查报告》，全国已上线的网贷平台超过 500 家，并处于不断增长之中。

就在 10 月 14 日，网贷平台天力贷发布公告，公司将积极落实贷款事项，尽量减低客户损失。据媒体报道，从 9 月 24 日开始，天力贷已不能提现，这家成立于今年 4 月 24 日的公司首个投标项目发布于 4 月 25 日，至今尚不足 6 个月。P2P 的长久发展，岂能毁于这种非法集资、唯利是图、目光短浅人之手。”一位业内人士表示。

P2P 行业的乱象已经引起关注。10 月 14 日，由央行牵头，八部委组成的互联网金融发展与监管小组在深圳调研，听取了第一网贷、红岭创投等网贷行业人士的报告，关于网贷行业的相关监管政策或已在酝酿之中。