

个人住房贷款“首付神器”频出

房贷利率局部有优惠整体未松动

证券时报记者 刘筱攸 陈倩倩

随着房地产市场的回调,一些绝迹已久的信贷产品也在“借尸还魂”。证券时报记者注意到,最近市场上,不乏一些针对个人住房贷款首付的产品问世,推出时点和操作手法均有别于此前。

e购贷可用于购房

证券时报记者获悉,兴业银行将与搜狐旗下焦点网联手推出个人消费贷产品e购贷。据了解,搜狐焦点e购贷是搜狐焦点与兴业银行为搜狐焦点会员打造的贷款产品。购房者可以直接通过搜狐焦点平台向兴业银行提交贷款需求,兴业银行可依据申请者的信用状况、还款能力,提供最高额度达100万的个人消费贷款,贷款期限最长可达8年,用于满足个人及家庭购房、购车、留学、旅游、家居消费等各项大宗生活消费需求。

对于宣传信息中明确提及的“个人及家庭购房”用途,兴业银行方面上周没有直接回应证券时报记者的询问,仅称相关信息将于9月24日产品正式上线时对外公布。证券时报记者注意到,搜狐焦点网已经开始撤回此前大面积发布的新闻稿。

“一般来说,个人消费类贷款不允许用于购房。而且购房首付比例属于政策定死的东西,银行是没有自主操作空间的。”一家股份制银行总行零售业务部门负责人对证券时报记者说,根据银监会个人贷款管理暂行办法,不光是购房贷款要实施受托支付,而且一定金额以上的消费类和经营类贷款都要实施受托支付。

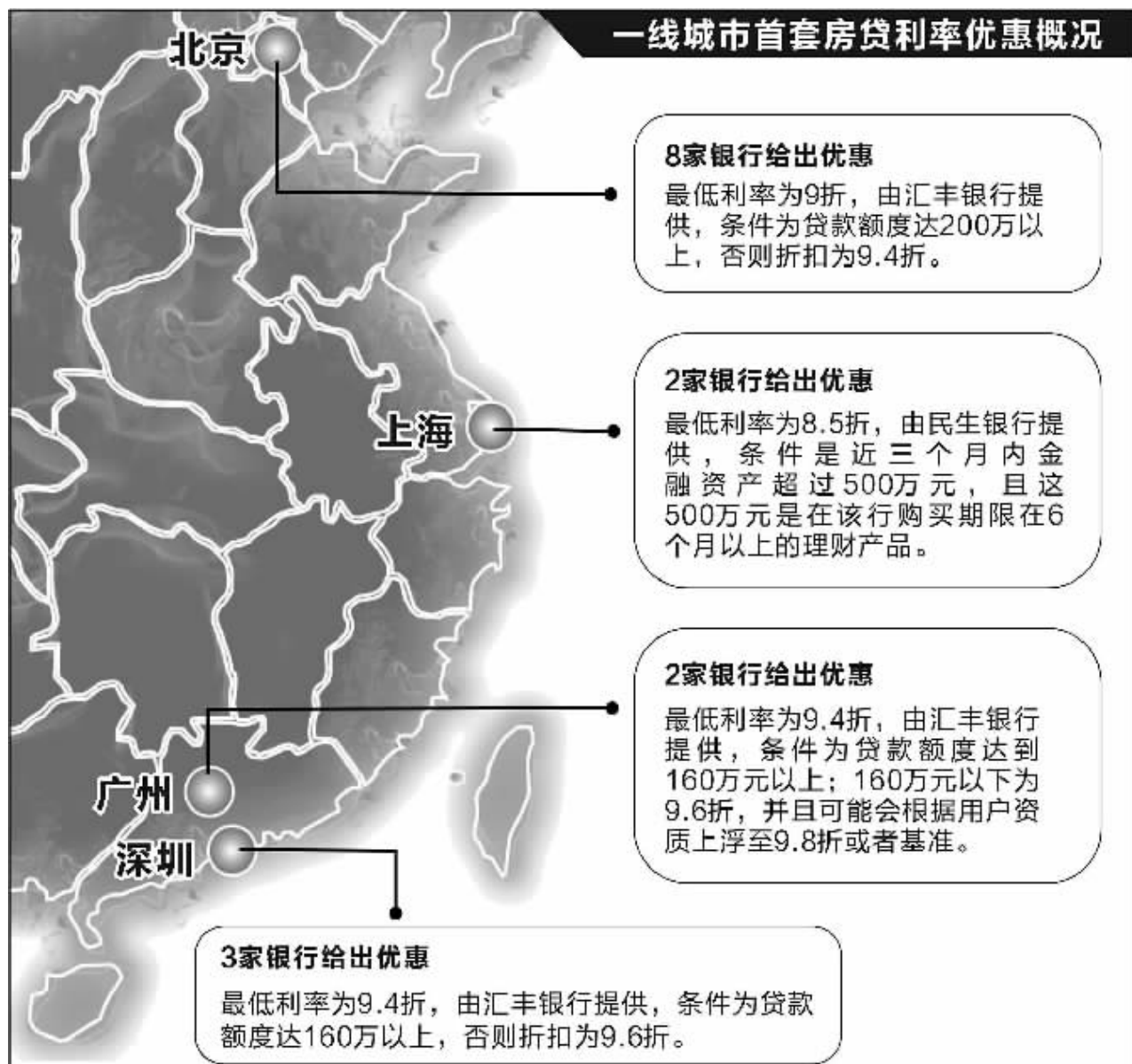
不过,记者翻阅银监会个人贷款管理暂行办法,个人贷款中依然留有允许借款人自主支付的方式。其中主要有两条,一是无法确定具体交易对象且金额不超过30万元,另一条则是用于生产经营且金额不超过50万元。搜狐焦点网的宣传资料则称,e购贷可用于住房装修、缴纳税费、大额耐用消费品、购车、购买车位、其他用于购置客户本人或家庭所需的消费品或服务、旅游等方面。

首付贷产品不少见

相比搜狐焦点网相对含糊的宣传,平安旗下的平安好房网则明确推出了平安好房贷,支持首付分期、按揭过桥、赎楼短贷等。其中,有抵押贷款的最高贷款额度根据抵押物价值判定,一年零息;无抵押贷款最高额度为30万元,三年零息。

事实上,上述两款贷款产品目前最主要区别在于资金来源上。证券时报记者致电平安好房网获悉,与搜狐焦点e购贷的资金由兴业银行发放不同,平安好房贷的产品资金由平安好房网与合作子公司提供,平安银行并没有介入。

平安银行深圳分行一位不愿具名的资深信贷经理表示,资金来源的不同,直接体现着两款产品路径的不同。



数据来源:融360 刘筱攸/制表 彭春霞/制图

平安好房贷是平台自主介入信贷产品开发;而在焦点e购贷的操作上,搜狐焦点网相当于只是渠道。

其他银行普遍给出基准利率,只要我们打能打出9.5折,贷款人就会直接来找我们,并不需要他们(指平安好房网)来吸引客户”,该信贷经理表示,焦点e购贷就是搜狐网拉上了兴业银行,给自家客户做增值服务。个人觉得这项服务可能不是排他性的,兴业银行也可以跟其他互联网平台合作。”

有银行业内人士称,焦点e购贷更像是银行将个人授信业务借道互联网平台展开的产物,资金的来源与产品的收益均指向兴业银行资产池。

民生银行总行相关人士表示,上述两款产品都是金融机构和互联网平台在个人住房等信贷业务领域开展的深层次探索,以往也有这种尝试,但效果并不理想,金融机构要顶着因尚未获得监管部门普遍认可而带来的压力。”

房贷利率未大面积松动

个人住房贷款“首付神器”出现的背后,全国银行房贷利率仍未出现大面积实质性松动。

记者查阅金融搜索平台融360得知,截至昨日,一线城市的房贷利率有

条件”略微松动,二线城市优惠更少,三四线城市的房贷优惠几乎绝迹。

以深圳为例,在提供按揭贷款的28家银行中,汇丰银行、花旗银行和中国银行首套房贷利率分别打出了9.4折的6.16%、9.5折的6.22%和9.7折的6.35%。

其中,汇丰银行和花旗银行的首套房贷利率给出的优惠是“有条件放行”。要享受汇丰给出的9.4折需要贷款160万以上,否则折扣为9.6折。而要拿到花旗的9.5折优惠则要贷款超过80万,否则为9.8折。

北上广三地情况亦大致相同。在融360北京频道显示的29家银行中,8家银行给出首套房贷利率折扣,最低折扣来自中信银行、招商银行和汇丰银行,但均设置了享受优惠的门槛。其中,汇丰开出“办理汇丰‘保证贷’业务、贷款金额200万以上”的客户,才可享9折优惠。

融360上海频道显示的25家银行中,只有民生银行和汇丰银行给出首套房贷利率优惠利率,其中民生银行给出8.5折的折扣,利率低至5.57%,但要客户近3个月内金融资产超过500万元,且500万元并非存款,而是在该行购买的6个月以上的理财产品。

广州频道只有汇丰和恒生两家外资银行给出了首套房贷利率优惠。汇丰

标出了贷款160万以上9.4折、160万以下9.6折,但却又附加声明——会根据用户资质上浮至9.8折或基准利率。恒生银行虽打出9.8折的优惠,但对用户的收入和职业要求较高,且要求二手房房龄不超过20年。

相比起一线城市,二线城市的首套房贷利率优惠进一步减少。以武汉、天津、南京三地为例,只有天津的中德银行给出首套房9.5折优惠,但限定拥有10万元以上住房储蓄存款的客户首套房才可享受优惠,2万元住房储蓄款只能享受基准利率,不接纳没有住房储蓄的客户。

上述三地没有给出任何优惠的有47家银行,首套房贷利率普遍为基准利率或基准利率上浮1.05倍-1.1倍。

值得注意的是,一位股份制银行信贷经理告诉记者,融360平台上展出的房贷产品利率并不全是官方口径,一定程度上与信贷经理个人业绩考核和所处分行的总体目标有关。

该信贷经理告诉记者,银行的分行作为一个直面客户层的执行机构,要维护自己的客户关系,当一些存款额度较大,或者资质较好的客户询问有无房贷优惠时,分行可能会以近期或向总行申请相关优惠为回来吸引客户。而在总行方面,是严格依据既定框架并结合风险考量来制定房贷利率,所以有的时候总行和分行的说法不一样。

银行高管看好东盟区域人民币国际化

四大行掘金东盟跨境人民币业务

证券时报记者 蔡彬 仁际宇

近年来,随着东盟与中国的贸易关系加深,跨境人民币业务在东盟地区开辟了新战场,国内外银行机构都注意到该趋势带来的商机。在日前举行的第6届中国-东盟金融合作与发展领袖论坛上,我国金融监管机构、大型银行以及国外银行机构的负责人纷纷表示,看好人民币业务前景。

中国人民银行南宁中心支行行长崔瑜介绍,许多年来,中国与东盟国家在推进本币结算方面进行了许多尝试,跨境人民币结算试点也最早从东盟国家开始,2014年1月-8月,中国与东盟10国跨境人民币结算量约占全部结算量的13%,人民币与马来

西亚、印尼、新加坡、泰国等国家的央行签署了双边本币互换协议。

中国进出口银行副行长曹彤表示,为进一步提高人民币区域化、国际化程度,还有以下两大工作要做:

一是应加快建设中国-东盟区域性支付清算系统,由于新加坡、马来西亚、泰国、印尼、菲律宾等国家金融业相对发达,银行间电子清算渠道畅通,可通过加强与各方协作,搭建安全、高效、便捷的人民币跨境清算和清算网络。

二是加速构建区域内顺畅的人民币循环通道,其中,一方面是逐步突破双边货币互换合作的技术性障碍,另一方面是要特别重视人民币回流机制建设,例如充分利用人民币合格境外机构投资者(RQFII)政策,充分扩大

该政策在东盟的试点范围。

另据工商银行副行长谷澍介绍,继工行万象分行和金边分行被所在国央行指定为人民币清算行后,工行新加坡分行也被人行授权成当地人民币清算行,跨境人民币业务已经成为工行在东南亚的特色业务之一。

农行副行长王纬表示,该行已与东盟100多家金融同业开展跨境人民币业务合作,并在广西、云南等边贸区域积累了一定跨境人民币结算经验。

同时,王纬表示,2013年中国居民出境旅游规模接近1亿人次,中国与东盟每年有1500万人次的人员往来,因此,建议商业银行应加快个人跨境金融产品的开发,满足个人跨境金融服务需求。

中国银行副行长岳毅则表示,加

快跨境人民币业务创新的机遇正在显现,除了结算业务外,“泛亚铁路建设”和“共建21世纪海上丝绸之路”等国家战略中会涉及到大量投融资项目,为融资方式和融资工具的创新提供了广阔空间。岳毅建议,加强跨境监测机构的配套设施建设,监测人民币跨境使用情况,确保跨境人民币产品切实符合实体经济需求,成为抵御区域性风险的稳定器。

此外,东盟地区银行机构领导人也看好人民币国际化在东盟的发展。泰国银行执行董事苏卓特-皮阿穆卓提议,希望人民币和泰铢在国家的范围里实现直接兑换,有效提升泰国的贸易量。

在论坛召开当天,大华银行(中国)宣布,该行将加强跨境融资解决方案,帮助企业把握中国与亚洲其他地区的区域贸易和投资机会。

■ 克观银行 | Luo Keguan's Column |

外资行终于可以发债了



证券时报记者 罗克关

银监会日前公布了修订后的《外资银行行政许可事项实施办法》。根据新《办法》,除在不少方面统一了中外资银行业务准入条件外,放开外资银行在境内发行银监会许可的债务、资本补充工具亦是一大亮点。

从理论上讲,外资银行在内地市场的资本补充渠道,除普通股融资需要经过证监会许可外,其他可行的债务资本工具本次已经完全放开。

对于目前多数靠母行增资获得资本、靠母行贷款获得负债的外资银行来说,这一转变显然有特殊意义。因为这意味着,这些机构在内地将有可能真正扎下根来——在本地募集资本,在本地吸收存款,在本地经营业务。同时,也在很大程度上意味着中国内地经济的开放已经走到相当高的程度,外资银行的传统客户已经不仅仅是在中国内地做贸易、做投资那么简单,它们多数也已扎根内地,成为中国经济大局中的一颗棋子。这种转变,从客观上也需要它们的主办银行本土化,降低服务成本。

事实上,全球主要的一些跨国银行因为历史悠久,早已实现了资本募集来源全球化。全球前十大商业银

行中,除中资银行目前仅在中国内地和香港上市外,其他机构大多都在不同大洲的多个市场发行股本和债券,筹集资本和资金。这种布局除了能够最大程度分散风险之外,其核心原因依然是要跟随银行客户的脚步行走和驻留。我们可以非常直观地看到,一些主要的全球化银行已经很难通过上市地点去辨识国籍,它们的总部注册地点虽然散布全球各地,但无论是股东、客户、网点、服务都已经完全全球化。

但是,中国内地市场的这种过程显然才开始。对多数2006年后才获得人民币业务牌照的外资法人银行来说,迄今为止最理想的状态也只是基本完成内地市场的网点布局。与在2003年前后起步的中资银行相比,外资银行在内地市场无论资产规模还是客户数量都已经远远被甩在身后,当年“狼来了”的惊呼也早已被市场淡忘。

不过,如果我们视角从内地市场放大到全球市场,中外资银行之间的优劣和互补依然存在。中资银行虽然在内地市场成为巨无霸,但在海外市场的布局依然很难跟上客户需求。而且,这种互补已经在现实中演化成合作,大多数宣称能够为客户提供全球化服务的中资银行,也越来越愿意跟境外合作银行共享客户和资源。对市场的了解是传统瓶颈,资本的约束则成为近年来的一个主要催化剂。

只能说,不同的主体对不同市场的理解和认识存在很大差异。本次外资银行获准发行债务资本工具,是中国内地市场对外开放程度的一个新标志。正如此次银监会梳理统一中外资银行的市场准入门槛一样,银行所面临的内外市场一体化趋势也会延续下去。

光大证券详解沪港通 开通初期港股投资策略

即将推出的沪港通,为境内外投资者提供了新的渠道与机会。投资者最关注的是,A股和H股之间的差异,在沪港通开通后,很可能在短期内缩小,因为同股同权,在有渠道的情况下,不应该长期出现过大的差价,否则将会为投资者带来无风险投资机会。

内地投资者可以留意A股折让大的国企股,如银行、保险等大市值的蓝筹,股价波动较小,内地投资者一般情况下对这一类股票并不感兴趣。

为什么这些H股会出现溢价,主要是两个市场的投资者结构不同。香港市场以机构投资者为主,他们偏好行业龙头、市值较大、估值合理、稳定增长、股息收益率较高、具有较好的公司治理结构的股票。沪港通开通后,他们选择A股时,亦是同一准则,就算他们不全数将所持有的H股转为A股,只是部分转换,对A股亦是强大的推动力。内地投资者可借此机会,多留意这类股票。

投资者如持有较大溢价的A股(H股大折让),可以将所持有的A股转换为H股,在同股同权的原则下,投资组合并没有不同,只是账上多了一笔资金。

以天津创业环保(01065.HK; 600874.SH)为例,假如投资者持有20万股A股,每股人民币8.23元;同期的H股只需港元5.75,相当于人民币4.56元(以人民币汇率1.26元计),每股差价达人民币3.67元,不算执行上的差异及手续费等,20万股的差价达人民币73.4万元,即使买卖间有耗损,也不会是太大的费用。

这种套利活动,在可见的未来将会不断地发生,直至无利可图为

止。在一买一卖间,A股会受到压力,而H股会受到追捧。相反,当H股出现溢价时,股市将会以相反方向发展,同样是在无利可图时停止。

除最直观的投资策略外,最符合投资逻辑的是减低投资组合的风险,同时提高投资回报。这样的话,投资者焦点则集中在一些内地无法买到的股票,包括只在香港上市的中资类股票,包括中国移动(00941.HK)、腾讯控股(00700.HK)等。港资、外资企业的经营模式及经营范围,与中资企业大不相同,投资组合中加入这类公司,由于相关系数较低,自然符合投资组合理论,降低了风险同时,提升了投资回报。

还有一些在内地无法挂牌的企业,像澳门博彩类股票,如金沙(01928.HK)等,亦属于这个中资以外的选择。最近澳门类股票的增长稍有放缓,但仍有可观的动力。投资组合中,尤其是较进取的投资者,不妨考虑配置一些。

沪港通带动的机遇,投资者充满憧憬,虽说港股通总额度不过是2500亿元人民币,占港股全年总成交大约2%。加上沪港通的3000亿元人民币,可能会产生净流出500亿元人民币,港股整体的资金池可能会减少。不过,后续的政策,包括可能在明年开通的深港通,或者会增大额度,甚至取消额度限制,再进一步,会不会有沪台通或沪美通?

在新的市场,风险和机遇并存,找到一家合适的券商将能达到事半功倍的效果。光大证券作为大型券商,全国拥有100多家营业部,拥有全牌照证券投资业务资格,依托香港子公司光证国际的强大研报资讯支持,光大证券投资顾问团队已拥有全面的港股投资知识,是投资者的理想选择。

(CIS)