

新增涉房贷款占比压到30%以下? 大行人士:未见发文

但有业内人士称,近期房地产开发贷投放规模确有压缩;个人按揭贷款方面,各行额度松紧不一

证券时报记者 张达 孙璐璐

房企的融资环境日趋收紧。9月28日,相关媒体报道称,有大行收到通知,监管机构近期要求大型商业银行压降、控制个人住房按揭贷款等房地产贷款规模,多家大行新增涉房贷款占比降至30%以下。

证券时报记者就此向多位大行人士求证,有大行分行人士称,并未收到相关发文,但近期新增涉房贷款额度确有压缩。

房企开发贷已收紧 个人按揭影响不大

随着近日监管部门出台房企融资新规,设置“三道红线”控制房企有息债务的增长,这一新政开始逐步在银行机构中得到落实。

东部地区一大行高管对记者表示,银行总行通常会按月确定各地方分支行的新增涉房贷款规模。虽然目前未有收到总行或者监管部门明确的控制新增涉房贷款的通知,但从近期总行分配给的新增涉房贷款看有所压缩。不过,这也可能是总行在内部各分支行之间的调配变动。

华北地区一大行人士则对记者表示,该行近期压缩了房地产开发贷款的投放规模,但个人按揭贷款政策并未调整,本轮房地产金融政策的收紧主要针对房企,对个人申请房贷影响不大。

“一般情况下,如果压缩房地产开发贷款,银行与房企合作新楼盘的个人按揭贷款或会受影响,但如果是二手房申请个人按揭贷款,则影响不大。总体看,目前我们的个人按揭贷款规模仍很充足,利率水平、放贷时长等并未出现明显调整。”上述华北地区大行人士对证券时报记者说。

不过,不同地区、不同银行的情况会有差异。据相关媒体报道,由于部分银行信贷额度紧张,在楼市

销售有所火爆的情况下,一些银行反而呼吁客户提前偿还按揭贷款。

另有大行人士对记者表示,该行年初通常会对各分支行制定综合经营计划,其中包含个人按揭贷款的投放规模目标,由于今年个别城市楼市回暖,某地区分支行仅用半年时间就把全年的个人按揭贷款投放额度用完,使得后续该地区新的个人按揭贷款投放要靠存量移位再贷。

针对监管端收紧银行涉房贷款规模,贝壳研究院首席分析师许小乐认为,银行涉房贷款规模占比设置上限,是从金融端降低地产行业负债的举措,与地产企业端“三道红线”降负债形成互补。在此政策下,预计未来银行体系对于购房者贷款资格审查、贷款额度把控及放款周期将更加严格,放款周期将继续延长。而对于媒体报道的多家银行表示新增涉房贷款占比将降至30%以下,他认为,在规模限制下银行涉房贷款额度将主要向首套刚需及合理家庭自住购房需求倾斜。

实际上,今年以来,监管部门持续严格落实房地产金融政策。银保监会近日表示,“房住不炒”政策得到有效贯彻。持续开展30多个重点城市房地产贷款专项检查,压缩对杠杆率过高、财务负担过重房企的过度授信,加大对“首付贷”、消费贷资金流入楼市的查处力度,引导银行资金重点支持棚户区改造等保障性民生工程和居民合理自住购房需求。房地产金融泡沫化倾向得到有效遏制,助推房地产民生属性逐步回归。

三季度发债规模超预期 四季度融资规模或下降

受融资新规影响,近期房企债券融资超预期发行。贝壳研究院数据显示,第三季度(截至9月24日,下同),房企境内外债券融资发行307次,融资规模约3247亿元,同比增长14%,三季度发债规模刷新历史记录。

贝壳研究院高级分析师潘浩指出,从三季度结构来看,8-9月连续两月环比发债规模下降,且降幅逐步扩大,融资监管影响已初步显现。

而从9月中上旬的融资数据看,全国房企境内外融资全面井喷。中原地产研究中心的数据显示,9月中上旬,全国房企境内债券发行超过605亿,同比上涨了44%,同时,美元融资也超过60亿美元。

中原地产首席分析师张大伟认为,市场传闻房企融资收紧,所以大量房企在井喷融资,过去几个月海外资本市场的动荡,基本封死了内地房企海外融资的可能性,对部分房企具有重要意义,少数房企也面临高溢价的可能性。但随着6月海外疫情的部分缓解和国内房地产市场平稳,融资窗口再开,房企大额海外融资再次发布。大部分房企为了应对未来可能的市场变化,近期加快储备资金。对于杠杆率比较高的企业来说,最近融资压力有所增加。

8月住建部与央行约谈重点房企后,再次向房企释放“降负债”信号,并下发《试点房地产企业主要经营、财务指标统计监测表》涉及资产负债率等8项指标,其中涵盖之前网传“三条红线”指标项。预计四季度金融监管升级,金融环境趋紧,房企融资高度承压。”潘浩说。

对于融资收紧的影响,标普全球预计,受惠于销售市场的稳定化,多数受评开发商应有能力应对政策收紧。预计银行间市场的再融资额度减少(截至开发商即将到期债券存量的70%~90%)对受评开发商的影响较小。但如果上交所的公司债券发行额度也严格削减,则政策收紧对开发商的冲击会更大。

潘浩表示,四季度融资规模大概率保持环比下降,因此将进一步加大房企销售端压力,房企为冲击年度目标,抢占“中秋十一”双节假期市场,或多或少采取促销政策,用回款对冲融资端压力。



图虫创意/供图 翟超/制图

投资考核期短 年金优势难发挥

证券时报记者 邓雄鹰

随着我国人口老龄化加速,养老保障成为全社会关心的热点。作为养老保障体系的重要组成部分,以企业年金和职业年金为代表的第二支柱正迎来重要的发展机遇。

最新数据显示,至2020年上半年末,我国企业年金的企业数量9.97万个,覆盖职工人数2637万人,基金规模达1.98万亿元,职业年金基金规模近8000亿元。

不过,随着年金基金规模增长,年金运营中存在的“长期资金短期化考核”问题日益凸显。有些年金委托人越来越注重当期业绩甚至是当月业绩,并且将排名结果与资金的分配联系起来。这些问题令不少业内人士担忧,短期考核机制导致投资管理人的投资行为和收益目标短期化,进而会影响长期投资业绩。

年金作为养老金,是典型的长期配置型资金,考核期限过短易使投资出现两种情形:一方面,投资人在资产配置时更加注重短期绝对收益,忽视对于养老金属性的长期优质资产配置,难以获得长期超额收益;另一方面,在市场波动较

大时,投资人迫于排名压力只能被动加仓或者减仓,给企业的年金配置和增值平稳运行带来挑战。数据显示,近5年,社保基金的业绩波动虽然较企业年金更大,但其5年来累计收益约38%,而企业年金5年来累计收益只有30%。

有养老金管理机构人士近期提出建议,年金的委托人或代理人是否可以探讨在企业年金、职业年金的考核规则上借鉴社保基金运作经验,参考社保基金的做法,适当放宽拉长业绩的考核周期。通过更长周期的考核拓展资产配置深度,配置相对更多的权益类资产,以此获得更高的长期收益。

年金基金在资金运营规范以及资金构成上与社保基金存在不同,但是两种基金均有一个核心的共同点,即两类基金都是有长期持续净流入的资金。稳定的资金净流入一定程度上为计划层获取长期超额收益创造了条件,使得适当拉长考核期限有一定的合理性。

国寿养老、国泰君安证券相关专业人士近日撰文认为,就目前国内的情况来看,完全放开个人的投资管理权限,企业不承担受托人职责,操作难度较大,涉

及员工的投资教育、投顾业务发展和投资工具完备程度等问题。相比之下,延长考核期限是一种更为直接有效的应对方式。

因此,要发挥好年金长期资金的优势,建立长期结合的合理考核机制显得非常重要。考核机制的适当长期化也可以为年金资金丰富资产配置、形成更加多元化的投资策略提供条件,有利于提升企业年金投资业绩的稳健性。例如,全球利率面临下行压力,固收资产组合收益受到冲击,在企业年金权益投资比例相对较低的情况下,权益资产配置有提升空间。

当然,理论上,多元的资产配置策略和积极参与权益市场可能使得年金单位净值短期波动加大,可能导致退休人群领取待遇时存在差异。业内人士认为,这可以通过一些措施优化,比如计划层进行更积极主动的策略和产品选择,组合引入更多对冲风险的方法和品种,或者在品种投资上再进行均衡配置,从而降低波动和回撤。

记者观察

中国邮政储蓄银行 | 进步 与您同步
POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA

邮储信用卡 天天五折

9月19日-10月18日

美团、携程、屈臣氏、好利来等万家商户天天五折

中秋 悦享越有折

*活动名额有限,先到先得;
*部分活动限指定门店参与,活动细则以官网最终公示为准。

24小时信用卡客户服务专线

40088-95580

详情请访问www.psbc.com

A股股票代码:601658
H股股票代码:1658

扫一扫查看活动细则