

# 各国房贷利率大比拼 国内利率最高房价却最坚挺

证券时报记者 唐曜华

随着海外投资房产趋热，其他国家房贷利率水平越来越受到关注。证券时报记者盘点了一些海外房产投资热门的国家和地区的房贷利率，发现除了澳大利亚房贷利率与国内比较接近外，其他国家的房贷利率水平普遍低于国内，许多国家房贷利率在3%以下，与国内高房贷利率、高房价形成鲜明对比。

## 国内房贷利率最高

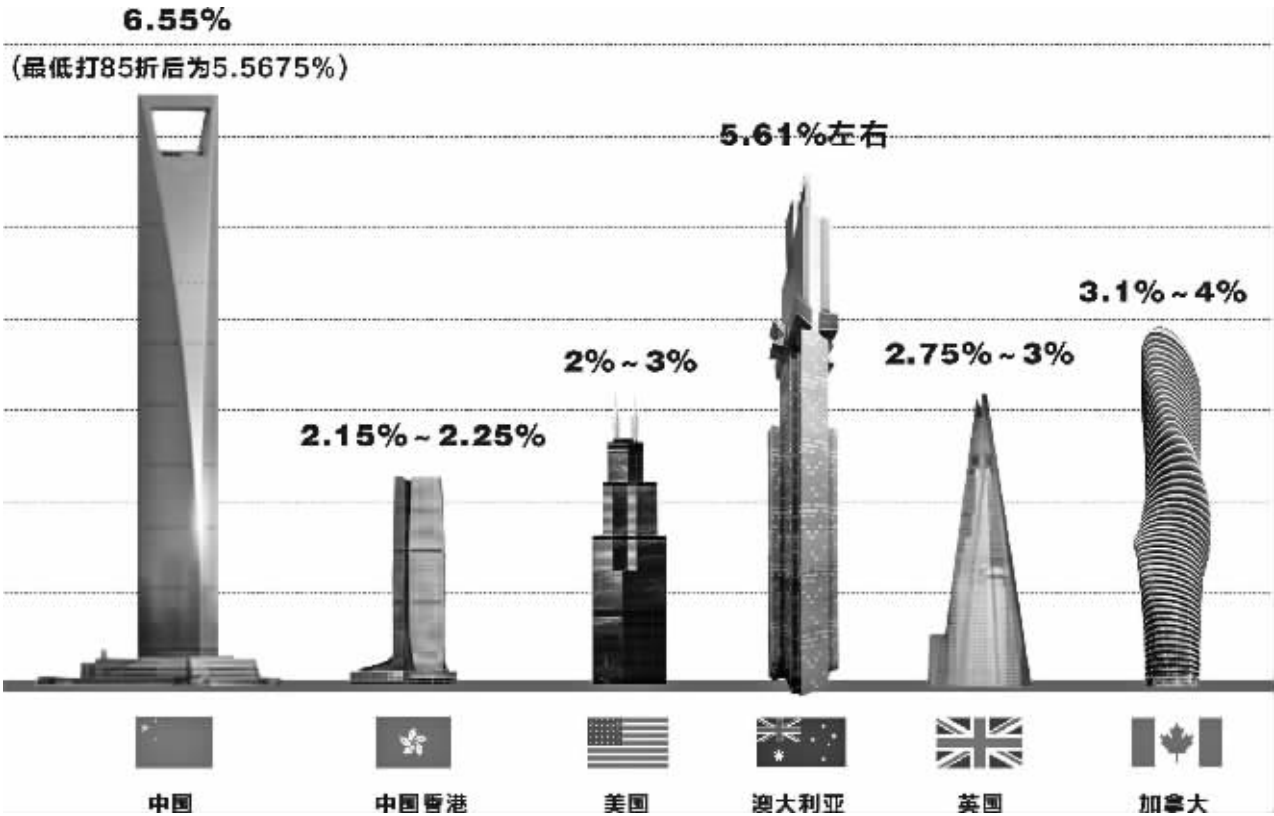
今年以来国人海外投资房产热情高涨，吸引了大量海外房地产开发商来中国推介项目。据北京房展组委会国际部总监魏克非介绍，今年北京春季房展会海外项目同比增长60%以上，海外项目占比一半。此外，正在筹备的北京秋季房展会已经接到不少海外项目报名参展，一些品牌开发商亦开始布局海外市场。今年2月份，万科与美国当地一家房地产公司达成协议，共同开发旧金山的一个公寓项目，首次布局北美市场。

随着海外房产投资热潮的兴起，国外房地产政策及房贷政策也越来越受国内投资者的关注。不少投资者发现，在大多数欧美国家低利率的背景下，国外的住房按揭贷款利率明显低于国内。而虽然国内去年两度降息，但房贷利率仍然明显高于国外。

以美国为例，美国不同地区不同房产项目的房贷利率可能存在差异，但大多在2%~3%。一些比较偏僻的地区的房产项目为了促销可能利率较低，不愁销售的项目则利率高些。”深圳某大型移民中介工作人员称。

记者从东亚银行了解到，目前英国的按揭贷款利率一般为2.75%~3%。欧洲国家的房贷利率则大多在4%以下。”魏克非说。

加拿大住房按揭贷款利率也不高。工商银行加拿大客服人员告诉记



唐曜华/制表 张常春/制图

者，工行加拿大分行提供固定利率和浮动利率两种选择，浮动利率又提供封闭式和开放式两种选择。浮动利率期限主要提供2年~3年的期限供选择，其中封闭式浮动利率2年期、3年期为3.2%、3.1%，开放式浮动利率3年期贷款为4%。固定利率提供6个月~5年多个期限供选择，同期限的固定利率略高于浮动利率。

国内3年期以上的浮动利率住房按揭贷款的基准利率在6%以上，即使打85折亦超过5.1%，5年期以上的浮动利率贷款的基准利率更是高达6.55%。

移民和房产投资热门的国家中，只有高息国家澳大利亚可与中国的房贷利率“较高低”。目前澳洲的房贷利率(60年浮动利率)在5.61%左右，

视银行政策、申请者递交的资料的情况可能存在差异。”澳洲移民、投资顾问顾小姐称。

## 贷款成数控制严格

事实上，国内大陆地区和香港的房贷利率也存在较大差异，香港地区按揭贷款利率明显低于大陆。目前香港地区按揭贷款利率约2.15%~2.25%，一些银行对贵宾客户推出的利率更低。”东亚银行一人士告诉记者。

除了贷款利率高于其他国家和地区外，国内贷款成数控制也较为严格。大多数国家和地区允许贷款成数达到八成，中国香港地区按揭贷款成数甚至可高达九成，而中国大陆严格要求

即使是首套房，贷款成数最多也只能达到七成，二套房按揭贷款则要求贷款成数不超过四成。

虽然中国大陆地区房贷政策比其他国家和地区更为“严苛”，购房者按揭贷款需要付出的成本更高、杠杆更低，但金融危机以来国内房地产市场的涨势却远超他国。包括美国等国家的房地产市场在受金融危机冲击后至今未恢复元气，目前部分房地产市场开始复苏的欧美国家仍处在复苏起始阶段。

国外虽然贷款利率低，但持有房产的成本较高。以美国为例，购房后每年需缴纳房产税，税率达1.5%~3%，其中纽约高达3%。魏克非称，其他国家的房产税虽然各不相同，但普遍需购房产者付出一定的持有成本，这点与国内房产持有成本几乎为零不同。”

# 单一资金信托结构生变 信托资产再创新高

证券时报记者 张伟霖

中国信托业协会数据显示，截至今年一季度末，信托公司全行业信托资产规模达8.73万亿元，再创历史新高。

值得注意的是，一季度银信合作占比下滑，而其他单一资金信托却加速兴起，反映出单一资金信托资金来源正逐步多元化。中国信托业协会专家理事周小明认为，资管新政给信托行业带来竞争压力，同时也为其资金来源提供了更多活水。

## 单一资金信托结构此消彼长

信托资产规模仍在持续膨胀。数据显示，截至今年一季度末，信托公司全行业信托资产规模达8.73万亿元，同比增长64.72%，环比增长16.87%。全行业一季度利润总额110.68亿元，同比增长43.41%。

而因明显的挤出效应，通道型的银信合作单一资金信托已经被大量的银证合作和银基合作所取代，但银信合作、基信合作的兴起却在不断为信托资产膨胀添砖加瓦。

数据显示，截至一季度末，信托公司全行业单一资金信托占比高达69.81%，比去年底提高了1.51个百分点。其中，银信合作单一资金信托的占比却是从去年四季度末的27.18%下降至24.20%，而非银信合作单一资金信托占比则从去年四季度末的41.12%提高至45.61%。

曾几何时，单一资金信托即意味着银信合作，2010年单一资金信托规模仅为2.27万亿元，其中银信合作便达到1.67万亿元，在单一资金信托中的规模占比高达73.57%。在银信合作受到监管层调控之后，单一资金信托去银信化的步伐开始加快。2011年末银信合作占单一资金信托资产规模的

比重为50.91%；而到了2013年一季度末，银信业务占比已降至34.67%。

周小明认为，单一资金信托结构的此消彼长，反映的是资管新政所带来的机会效应，新政壮大了“非银信理财单一资金信托”的客户基础。除了传统的银行理财，越来越多的证券公司、基金子公司的资管计划将信托资产加入配置行列。

## 基建信托不降反升

虽然在去年末遭遇政策冲击，但令市场感到意外的是，基建信托的规模在一季度却不降反升。

数据显示，截至一季度末，投向政

府主导的基础产业的信托资金为2.11万亿元，配置比例为25.78%，较去年四季度提高2.16个百分点。其中直接的政信合作业务一季度末为6548.14亿元，环比增30.56%。业务占全行业信托资产规模的7.50%，环比提高了0.79个百分点。

该数据也打消了市场《关于直指地方政府违法违规融资行为的通知》(463)号文”的忧虑。

2012年底，财政部等四部委联合下发“463”号文，一度被业内认为将“点刹”基建信托。该文规定，地方政府融资平台公司因承担公共租赁住房、公路等“公益性项目”建设举债需要财政性资金偿还的债务，除法律和国务

院另有规定外，不得向非金融机构和个人借款，不得通过金融机构中的财务公司、信托公司、基金公司、金融租赁公司、保险公司等直接或间接融资。

该文对政信合作的影响仅局限于通过BT (building—transfer，即建设—转让) 方式为法律和国务院允许之外的政府项目融资、通过信托方式为法律和国务院允许之外的公益性项目融资以及禁止政府违规担保。而事实上，政府的大量项目并非属于BT项目，也非纯粹的公益性项目，信托公司涉足其中并无法律和政策上的障碍。”周小明认为，政府仍将长期为信托公司提供巨大的融资市场，而信托公司仍可通过创新来寻找政信合作新领域。

# 信托成立规模企稳回升 房地产信托异常火爆

证券时报记者 刘雁

成立规模一度跌至谷底的信托产品正在迎来转机。

好买财富固定收益信托4月报显示，当月37家信托公司共成立210只固定收益信托产品，纳入统计的161只产品总规模为243.09亿元，平均每只产品规模为1.51亿元，成立总规模同比增加5.23%。

受春节因素影响，一季度信托产品成立规模降至一年内新低，但4月以来这一趋势得以改变，此前积压的一些项目开始执行。另外，房地产信托的火爆推高了整体募资规模。”好买财富分析师朱世杰告诉证券时报记者。

数据显示，4月共50款房地产信托产品成立，占比28.09%，平均募集规模达到2.40亿元，较平均1.51亿元

的水平高出0.89亿元。

值得注意的是，信托业协会8日发布的一季报显示，截至一季度末，信托资金对房地产的配置规模达到7701.79亿元，同比增长12.18%，环比增长11.93%，这是自2011年底以来出现的最快的增长速度。

受国五条政策刺激，此前房地产市场有过一波销售旺季，由此带动了开发商的融资需求回暖，而银行审批方面并未放松开发商的贷款，因而部分开发商不得不借助高成本的信托融资。”中部地区某信托公司副总裁称。

他还坦言，房地产开发商未来很长一段时间都将是信托公司重要的合作伙伴，因为与其他行业的项目相比，房地产项目资产易于变现，且项目风险容易监控。

值得注意的是，4月成立信托投向为工商企业的数量为58只，占比

32.58%，但此类产品平均募集规模较小，仅有1.08亿元。与之相比，房地产信托单个项目的融资能力更胜一筹。

尽管年初至今房地产信托的兑付问题频繁见诸报端，但房地产项目依然是信托公司的发行主力。除了项目融资方有需求，投资者对于信托产品的热情似乎也并未受到负面消息的影响。”前述副总裁说。

在收益率方面，数据显示，4月发行的固定收益信托存续期为0.08年~5年，收益率从4.2%~11%不等，平均收益整体上全面走低。

朱来信托产品的收益率走低将是长期趋势，高收益、低风险的信托产品无疑压抑了其他金融产品的发展，这与监管部门正在力推的金融改革是相悖的。随着融资渠道的增多，未来信托产品的收益率将会向其他类别的融资产品逐渐靠拢。”朱世杰称。

## 田惠宇接替马蔚华 候选招行执行董事

招行行长的人事更替进度比想象中更快。

证券时报记者昨日获悉，按照马蔚华本人意愿，招行董事会昨已同意其不再参加招商银行第九届董事会执行董事的选举。按照公司治理的程序，招商局正式向招商银行董事会提交了股东大会临时提案，提议增补田惠宇为执行董事候选

人，该提案将提交招商银行2012年度股东大会上审议。

而根据计划，招行2012年股东大会将于5月31日上午九时在深圳市深南大道7088号招商银行大厦五楼会议室召开。这意味着，田惠宇最早将于本月底正式获得招行董事会授权，成为该行新一任执行董事及行长。（罗克关）

## 国金证券筹划在港收购一券商

国金证券今日披露，该公司正在筹划在香港收购一家证券经营机构，为避免造成股价异常波动，该公司股票5月10日起停牌。

公司称，该收购事项还存在不确定性，同时承诺，将尽快确定是否进行上述事项，并于股票停牌之日起的5个工作日内公告并复牌。（桂衍民）

## 富国基金有望拔得浮动费率产品头筹

证监会创新工作稳步推进，首只浮动费率创新基金产品有望很快获批。据悉，按证监会通知要求，富

国基金相关业务负责人已经赴北京参加创新产品答辩会，有望首家获批发行浮动费率债券基金产品。（张哲）

## 不惧不良风险 民企入股温州银行热情不减

证券时报记者 蔡恺

尽管受困于高不良贷款率，民营企业对于投资温州银行却热情不减。

## 民间借贷危机影响持续

温州银行近期有点“烦”，该行年报显示，2012年末其不良率从2011年的0.98%上升至1.35%，拨备覆盖率也在一定程度上下滑。截至去年底，温州银行共有78家分支机构，多数位于受民间借贷、钢贸和联保等问题困扰的浙江地区。

接近温州银行董事会的一位资深温州金融界人士对证券时报记者表示，由于经济增速放缓、民间借贷冲击导致的不良贷款上升情况在浙江地区相当普遍，没有一家银行免受波及，许多上市银行的年报也纷纷提到该区域的不良贷款问题。

该人士称，由于及时采取了相关措施，温州银行去年底的不良率水平已比平均水平略好。温州银行董事长邢增福在今年3月接受当地媒体采访时也曾表示，该行去年末不良率比温州同业平均水平低2.4个百分点。

但上述人士同时坦言，虽然今年温州进出口外贸有所好转，经济也有回暖趋势，但由于不良贷款产生的滞后特点，预计今年温州地区金融机构的不良贷款情况仍难言乐观。贷款违约诉讼、核销不良贷款等程序都需要时间，即使新不良贷款生成放缓，余额仍会惯性上升。”他说。

温州中小企业发展促进会会长周德文对温州的经济形势则更悲观，他对记者表示，民间借贷危机的影响还没有完全消除，温州中小企业的经营情况仍然不容乐观。

不过，温州银行则继续强调其对中小企业的支持。记者从该行了解到，该行约有80%贷款均投向了中小企业和个人，其中小企业贷款占企业贷款比重超50%，而小微企

业贷款的增速也大大超过全行各项贷款平均增速。

## 温州银行股权仍受热捧

值得注意的是，由于具备金改概念，高不良率的现实并未改变投资者对温州银行前景的看好。

2012年6月，温州商人陈承守创立的地产企业新明集团以溢价5800万元、总4.4亿元的价格，从华融资产管理公司手中竞得温州银行7.09%的股权，并创出地方商业银行股份转让价格的新高；同年9月，温州银行启动配股增发，募集资金6.6亿元；时隔3月该行又发行次级债，募资12亿元。近期温州银行又表示，今年计划向优强浙商企业推出定向增发，共7.8亿股。

近期，曾在去年参加过温州银行股份竞拍的某知名温商地产企业公开表示，拟动用数亿元资金入股温州银行。该企业认为，温州银行作为温州地区具有一定规模和品牌的城商行，在温州金改中将发挥重要作用，并分享金改政策红利。据了解，此次增资扩股仍在等待监管部门的最终批复。

资本渴求的背后则是温州银行的迅速扩张，该行去年以来加大布局上海及省内网点的步伐，先后在上海、杭州、宁波、丽水等地增开分支行。近年来温州银行密集增资扩股，在全国城商行中比较罕见，但放在金改的大背景下就容易理解了。”前述接近温州银行董事会的人士称。

去年11月，浙江省政府制定的《温州金改12条》里提到，要深化地方金融机构改革，推动温州银行引进战略投资者、增资扩股、上市融资。

银行业毕竟是垄断行业，虽然有不不良贷款风险，但相对于其高盈利能力来说可以忽略，是最具投资吸引力的行业之一。”周德文说。

周德文称，过去民营资本想进入银行业却受到各种限制，现在温州金改开了一个口子，政府支持民资入股银行，对等地支持民营企业，在此背景下，温州银行作为本地唯一的城商行，又为温州人所熟悉，自然引来众多投资者追捧。