

去库存成主基调 全国首套房贷款利率创新低

沈阳推出零首付购房新政;多地银行仍未刻意收缩个人按揭贷款

证券时报记者 刘筱攸 梅苑

沈阳市政府3月1日下发22条房产新政,对毕业未超5年的高校、中等职业学校毕业生,购房实行“零首付”。

在一线城市房价飙涨、银行首付利率普降的当下,二、三线城市也不甘落后,祭出各种大招“去库存”。此外,根据第三方监测平台融360最新数据,今年2月份,全国首套房平均房贷利率降至4.58%。

有分析指出,从中央到地方政府到银行的一系列举措,皆是服务于“去库存”。在刚过去的2015年,中央经济工作会议以罕见篇幅对房地产市场去库存政策作了较多论述,并把房地产“去库存”纳入2016年经济工作的“五大任务”中。

零首付祭出

沈阳市人民政府办公厅关于促进房地产市场健康发展的实施意见(试行)》里,发布了一些在业界看来颇为激进的刺激性举措。

比如,实行“认贷不认房”,将首次申请公积金贷款的最低首付比例降至10%,第二套房贷款的最低首付比例为20%;再比如,对毕业未超5年的大学生购房实行零首付政策。

这种刺激性去库存举措,引起较大关注。这现在还是政府层面在下达,我们银行会不会跟进还没有确定。但我估计,小行可能不会买单,到最后就是我们这种“肩负社会责任”的大行听话。”一家国有大行辽宁省分行人士直言。

另一国有大行内蒙古分行人士告诉证券时报记者,他们自上个月起就实施了两成首付政策。

事实上,今年才刚过去两个月,房地产“去库存”就已连放大招,利好政策纷至沓来。2月2日,不限购城市首付款下浮5个百分点;2月19日,财政部对除了北上广深以外的城市祭出降税新政,对个人购买家庭一套房和二套房降低契税,购买2年以上住房对外销售的,免征营业税。

银行:房贷风险可控

坊间不乏评论称,过于激进的手段是将银行拉下水,造就更大的信贷泡沫。

有银行业分析人士对此却持保留意见。这位不愿具名的银行业人士称,不能一看到银行发力个人房贷,就简单判断风险走高,毕竟房贷的历史违约率是最低的。这也是银监会批准用内评法的几家银行,房贷风险权重均在20%左右的原因。此外,现在企业的资产负债表不好,个人的则相对好一些,银行收缩经营贷款,而主攻按揭有其道理。

这在银行层面得到了论证。一家华南区股份行零售部人士告诉记者,

“只要资料真实,该批的就批。房贷这种质押性贷款,在我们银行看来风险还是可控的”



● 2月2日
不限购城市首付款
下浮5个百分点

● 2月19日
北上广深以外的城市,对个人购买家庭一套房和二套房降低契税,购买2年以上住房对外销售
免征营业税

● 3月1日
沈阳市下发22条房产新政,对毕业未超5年的高校、中等职业学校毕业生
购房实行“零首付”

全国首套房平均房贷利率

时间	利率
2015年2月	5.99%
2016年1月	4.61%
2016年2月	4.58%

本版制表:郑加良 马传茂 本版制图:翟超

即使现在不乏对房价飙涨将产生泡沫的论调,他们仍未刻意收缩个人按揭贷款。只要资料真实,该批的就批。毕竟房贷这种质押性贷款,在我们看来风险还是比较可控的。”

上述国有大行内蒙古分行在库存高企的情况下,依旧把房贷作为主要贷款方向。我们虽说是省会城市,房价也一直不算高,甚至可以说低,均价五六千。我们到目前为止的个人贷款余额仅超过400亿元,其中90%是住房贷款,今年也不会有较大变化。”该分行信贷经理告诉记者,“今年我们的目标是,个人住房贷款投放量要做到90亿,增量做到30亿。至于小微经营贷款,不是我们不做,是不敢做,没抵押啊。”

首套房贷利率创新低

据融360最新数据,今年2月份全国首套房平均房贷利率降至4.58%,较上个月的4.61%下降0.03个百分点;同比去年2月份的5.99%下降1.41个百分点,再创新低。

在融360监测的35个城市和地区中,首套房平均利率全部跌破5%,其中首套房平均利率最低的为广州的4.22%。

关于房贷优惠,两个动态不得不提:一是超七成银行首套房贷款有折扣;二是将首套房首付降至两成的银行,占比已将近20%。

从首套房利率的优惠力度看,2月份全国529家银行中,提供九折以下优惠利率的银行有105家,比上月增加14家,占比19.85%;另有72家银行提供八五折优惠利率,比上月增加12家。其次,在2月份央行联合银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》后,全国多家银行调整了首套房首付比例,截至2月20日,在全国529家银行中,共有104家银行将首套房首付比例调至2成,占比达19.66%,这些银行都分布在除一线城市(北上广深)以外的地区。

昨天沈阳祭出的房产新政,会否引发其他城市跟进实施零首付,值得进一步观察。

■特写 | Features |

当银行财管部老总都劝记者买房

证券时报记者 刘筱攸 梅苑

即便网上已有预测称楼市拐点即将出现,近期打算置换房产的张峰(化名)仍然继续看涨。

张峰是一家股份行私人银行和财富管理部副总。他在上海内环和中环内共有两套房子,一套自住一套投资。在他看来,房价总体还是要涨,即使未来某段时期可能下跌,整体看还是涨多跌少。“从京沪深去年以来的房价走势看,深圳房价去年的上涨,以及上海今年以来的涨幅加速,只能算是补涨,抹平了和北京房价的差距。”

经过此轮上涨,目前上海内环房产已鲜有7万/平方米以下的价格,京沪深三地核心区域的房价也已基本齐头并进。在不少业内人士眼中,同为人才流入大于流出的一线城市,房地产市场面临的供求关系类似,房价本来就不该有太大差距。

此外,证券时报记者了解到,在实体经济仍处下行区间、小微企业信用风险不断暴露的背景下,开年头两个月,银行已普遍加大涉房贷款发放力度。“一线城市房价高,一套房子按揭量基本和一家中小企业的单笔放贷量相当,而按揭贷款风险更低。”一家城商行上海分行小微企业融资部负责人直言。

据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据显示,2月份京沪深新建住宅价格指数和二手住宅价格指数仍在上涨。其中,深圳环比分别上涨5.41%和2.84%,居主要城市之首。

了解到记者亦有房产置换需求,张峰力促尽快行动:“第一,首次降准时间点已经超预期,年内货币肯定还会继续宽松;第二,内外因境下,国内经济转型并无亮点,房地产市场的重要性再次显现。”

近期,部分银行正不断调低房贷利率。上海市场上,大部分银行已可提供八五折甚至更低的房贷利率。上海一家农商行年后推出的优惠个人住房按揭贷款,对首套购房商业贷款可享八三折;首套房还清,购买二套房商业贷款也可享八三折优惠;另外还新推业务,可对司法拍卖房产办理按揭业务贷款。

一路向上的房价,不断放宽的流动性,两种因素叠加,促使银行涉房贷款明显放量。据央行上海总部统计,今年1月份上海地区个人住房贷款单月增加346.3亿元,单月增量打破去年9月份所创纪录,创下近3年来新高,环比多增139.9亿元,同比多增243.1亿元。

国银租赁正式申请在港上市 最高募资15亿美元

证券时报记者 马传茂

国家开发银行旗下租赁业务子公司——国银租赁,近日正式向港交所递交上市申请材料,拟发行不超过36.65亿股H股,集资金额预计为10亿至15亿美元。据悉,所募资金将全部用于补充公司资本金。

此前仅有海航旗下的皖江金融租赁登陆全国中小企业股转系统(新三板)。如果国银租赁成功实现H股上市,将打破“尚无国内金融租赁公司登陆主板资本市场”的格局。

去年收入总额下滑

国银租赁前身深圳租赁公司于1984年成立。2008年国开行增资控股后,公司更名为国银金融租赁有限公司,其中,国开行持股88.95%,海航集团持股8.38%。国银租赁业务

国银租赁部分财务数据 (单位:亿元)			
指标	2013年末	2014年末	2015年末
总资产	1423.78	1403.66	1553.95
收入总额	110.49	113.25	106.41
不良资产率	0.40%	1.10%	1.40%

以航空租赁为主,还包括船舶、工程机械、基础设施和企业设备租赁等,业务遍及全球20多个国家和地区。

根据截至2015年末的未经审计综合财务状况表,国银租赁的资产总额较2014年上升10.9%至1556.95亿元。值得注意的是,该公司去年前三季度总资产延续2014年的缩水趋势,去年9月末资产规

模较年初减少6.87亿元至1396.79亿元。这意味着,国银租赁去年资产增量全部集中于第四季度。

有租赁业人士认为,国银租赁于去年9月份将注册资本由80亿元增至95亿元,释放了该公司四季度规模增长空间。据悉,租赁行业由于资本占用的特点,发展到一定规模后,会受限于资本而难于继续扩大资产规模的情

况,国银租赁正是面临这一问题。

盈利方面,根据该公司去年未经审计综合损益表,国银租赁去年经营租赁收入同比上升7.8%至46.46亿元,这主要由于飞机租赁业务的持续增长;但由于央行多次下调基准利率,该公司融资租赁收入同比下跌14.5%至59.95亿元。以此计算,国银租赁2015年收入总额同比下滑6.04%至106.41亿元。

金融租赁业上市潮起

中国银行业协会金融租赁专业委员会上月发布的统计数据显示,目前我国资产规模超过千亿的金融租赁公司共有7家,分别为工银租赁、国银租赁、交银租赁、民生租赁、兴业租赁、招银租赁和建信租赁。

除了已递交上市资料的国银租赁之外,民生租赁和中银集团旗下的中银航空租赁亦于此前传出计划上市消息。

民生租赁官网此前公开其董事长孔林山的讲话称,要在尽可能短的时间内,争取成为A股和H股市场上最好的金融租赁公司”。他的战略实施分“三步15年”,计划在2018年成功在A股和H股上市。

不过,该公司于去年11月完成新一届董事会、监事会及经营层换届工作,或有战略变化,公司官网关于上市的信息也被删除。

谋划在H股首次公开募股(IPO)的,还有中银航空租赁。该公司计划于2016年IPO,筹资10亿到15亿美元,用于购买新飞机和补充营运资金。

此次航空租赁上市将推动中国银行租赁板块估值的提升,从而实现中国银行整体估值的提升。”中行公告称,通过此次分拆上市,预计航空租赁将进一步快速发展,其收入和利润将同步反映到中国银行的会计报表中,有助于提升中国银行的整体财务表现。”

“人人贷版本” 资金存管系统上线

证券时报记者 王莹

人人贷2月29日宣布其与中国民生银行合作的资金存管系统正式上线。

从签约到上线,历时超过1年。但是,这一漫长的系统对接并非孤例。据不完全统计,与银行签订资金存管协议的80家网贷(P2P)平台中,仍有70家处于签约及系统对接阶段。

从非法集资、倒闭,到贴出“有本事来抓我”的跑路公告……纵观P2P行业发展,负面消息层出不穷。多数从业者对此大倒苦水,也有不少人士表示,行业出现问题是投资人变相教育的过程,未来大家会在投资选择上更趋理性,关注交易背后的逻辑、平台本身的发展情况及平台的合规性等,逐渐形成良性发展,这对行业来讲并不一定是坏事。

何为“真”存管

今年P2P行业的最大合规目标之一就是银行资金存管,部分平台与银行间的存管合作也将进入实质性阶段。

据盈灿咨询不完全统计,截至今年1月18日,已有民生银行、徽商银行、招商银行、浙商银行、广发银行等20余家银行涉足P2P平台资金存管业务,80家平台与其签订资金存管协议,约占同期正常运营P2P平台数量的3%。其中,共有10家平台已对接银行资金存管系统,但尚有70家平台处于签约及系统对接阶段。

据记者了解,所谓“真正的”银行资金存管,用户的每笔投资行为均需由用户发起交易指令,银行按照指令进行资金划转。用户的资金从交易之初就在银行体系内运转,有效避免了被平台任意挪用的风险,并杜绝了平台参与的可能性。

此外,人人贷总裁张适时表示,用户还可在银行提供的界面查询账户资金余额、资产及交易明细,避免平台向用户呈现不实信息。

简而言之,“真”存管需要符合三大标准,即用用户资金与平台自有资金的有效隔离;由银行对用户账户进行独立管理;用户自主投资意愿的安全保障。

与银行对接难度大

据悉,从与银行签订合作协议,到系统正式上线,基本上没有半年时间准备几乎难以完成。

我们在2015年2月10日与民生银行签订合作协议。”首家做资金存管的积木盒子的内部相关人士表示,在正式签约之前,双方便开始了系统对接,整个过程长达9个月。积木盒子调集了30余人的技术开发团队与民生银行对接,进行系统搭建与调试,最终才推出了这一系统。”而人人贷则是在去年2月份与民生银行签订协议,经过无数次的沟通和协调,并在2016年春节期间的密集进行测试,系统才得以顺利上线。

资金存管过程缓慢,这是正常现象。”多位业内人士表示,首先,监管层目前仅下发了征求意见稿,离政策真正落地及宽限期还有一段时间;其次,并非全部机构都具备与银行对接的能力,即使签了协议,也不意味着每家机构都有能力通过技术的方法和完全合规的方式来完成资金存管。

银行所设的高门槛,便是P2P难以实现资金存管的重要因素之一。据记者了解,银行对于合作对象的选择有着相当严苛的标准,这也是当前仅有3%的P2P签订了资金存管协议的一个原因。

银行存管并非万无一失

值得注意的是,由银行进行资金存管也并非万无一失。有业内人士称:资金存管不能完全杜绝风险的发生,只是大大提高了造假的成本,就像在银行贷款也会发生骗贷的可能性一样。”

盈灿咨询研究员王方表示,银行资金存管的主要职责,仅仅是按照投资人(出借人)减借款人的申请或指令,在平台的信息指示下,办理充值、转账、提现等资金划转业务,并不负责审核平台所提供借款人和借款项目的真实性和合法性,也不对借款项目是否存在违约风险负责。