

银行与房地产业亲密度调查

楼市信贷政策“温度测试”： 个体对房贷利率下调几乎“无感”

■本报记者 张 歆

上周末,在北京市南二环外的某大型综合商厦门口,一位售楼员将“每平米3.5万元”的楼盘广告“纸马甲”穿在身上,其身旁聚集了5位服装整齐划一的地产中介人员。温暖的阳光洒在他们身上,几个人一边在言辞热烈的讨论和期待着楼市的春天,一边也没有忘记在有路人经过时主动询问一下购房意向。

只不过,北京的春天一向有些“小纠结”,冷暖空气的交替经常表现为“T恤和棉服”对于主人着装主导权的争夺。事实上,天气如此,楼市亦如此:上周末,楼市就在“国管公积金认贷又认贷”和“逾百家银行下调房贷利率”的冷暖风中猜测着属于自己的季节。

地产中介员工: 未收到利率下降通知

近日,有第三方机构统计显示,2019年3月份,全国首套房贷款平均利率为5.56%,较2月份下降7个BP,首套房贷款平均利率连降4个月,已回归至去年4月份水平,未来整体利率仍可能继续下行;3月份,又有138家银行下调了房贷利率,高



达上月的3倍有余。“其实今年京城房贷利率一直比较平稳,各家银行的利率水平相差不多,最主要的区别不是价格,而是放款条件和时间”,位于北京市西城区的一位地产中介公司员工王先生(化名)对《证券日报》记者表示。

在王先生看来,其实房贷利率是否有所松动,虽然对购房人心理有所影响,但鉴于其变动幅度即便是有也,实际上真正决定购房成本的还是房价本身。

龙先生的同行们显然比较赞成上述观点。《证券日报》记者联系的多位地产中介公司员工均表示,目前银

该行首套房贷款利率差距不大,二套房贷款利率有一些差异,也几乎没有客户会因为房贷政策对购房举棋不定。

多家银行: 总行层面政策未变

“所谓的百家银行下调房贷利率其实更像一个纯粹统计学数据——也许数据确实对,但距离真实的市场还有一段距离”,某股份制银行个金业务相关负责人对《证券日报》记者表示。“我们银行的房贷利率没有大的动作,最多只是对达标特定门槛的客群有所松动。”

该人士指出,首先,上述数据选取的银行是全国35个城市533家银行的分(支)行,这些机构尤其是支行层面对于房贷利率的定价权其实很小,也就是有限的浮动范围,即便变动实际上对于市场的整体数据影响可能微乎其微;其次,部分银行的分支行本身并不主打房贷业务,因此在整个分支行额度收紧的时候经常通过上调利率来“变相拒贷”,在额度宽松时主动降回来,他们也不一定是市场的主力军;第三,以均值来看,即便是利率连降4个月,其下降的绝对值也就是不足20个BP,其降幅约为2%,每百万元的贷款能够感受到的月供差异约150元。具体到个体来看,变化确实是几乎等于“无感”的。

《证券日报》记者向多家银行询问了解到,“总行层面的房贷利率政策没有变化”,“上半年额度确实相对宽松,放款可能会比较快,但是目前并没有以量补价的计划”,“利率未变,但是审批服务在改进,效率有所提升”。

按揭房贷抵押贷 热度上升

《证券日报》记者注意到,在楼市相关的信贷产品中,按揭房贷抵押贷

的热度确实有所上升,但该项业务主要针对房产持有者,与按揭贷款有着完全不同的概念和客群。

“银行近期推出按揭房贷抵押贷款利率优惠,年利率最低6%”,某股份制银行西南地区分行的员工在朋友圈推销着“自家银行”的产品。记者注意到,其按揭房贷抵押贷款利率确实仅是略高于按揭房贷利率。

如果在搜索引擎以“房屋抵押”为关键词进行检索,可以看到来自正规中外资银行、小贷公司等机构的大量贷款推销信息。多数银行设定的抵押成数为七成,审批快,批贷率高也是此类贷款的主要“卖点”,相对而言,千万元的融资规模是多数银行的放款上限;而小贷公司的推介广告则颇为高调。《证券日报》记者注意到,有公司吹嘘能够将贷款规模上限提高至2000万元。

从利率水平来看,《证券日报》记者深入了解后发现,不同金融机构的差别较大。其中,银行类金融机构对于优质客户确实提供了较低的利率,甚至可能低于6%;而小贷公司等第三方机构由于资金成本远高于银行(资金来源自有或理财),月息的起步价往往就达到了1%,甚至是更高。部分小贷公司的开价超过了年化16%,完全可以比肩无抵押的消费贷款。

上市银行集体楼市“买买买” 涉房固定资产原值逼近万亿元

■本报记者 张 歆

虽然如今的商业银行“躺赚”的时代已经一去不返,但是其雄厚的利润体量还是支撑其在2018年楼市中继续“买买买”。

据《证券日报》记者独家统计,从目前披露出来的18份A股上市银行年报来看,截至去年底,相关上市银行的自有“涉房固定资产”(含房屋及建筑物、在建工程以及房屋装修)原值接近9000亿元,净值超过6000亿元。

考虑到尚有逾10家银行尚未披露年报,根据2017年年报来看,这些上市银行“涉房固定资产”原值很可能逾在700亿元-1000亿元之间。也就是说,全部A股上市银行合计的“涉房固定资产”原值逼近万亿元,而市值保守估计在8万亿元以上。

上市银行继续“囤房” 去年新购置逾150亿元

去年,全国多地楼市“冷清”,但是这并不意味着不存在局部的“升温”数据。

《证券日报》记者注意到,利润指标多以亿元,甚至是千亿元为计量单位的商业银行,在2018年还是在凭借雄厚的现金流“囤房”,而且是自用的固定资产。

《证券日报》记者研读已经披露的18份A股上市银行年报注意到,

绝大多数银行在2018年都有新增的房屋及建筑物,合计的购置规模超过150亿元;仅2家银行资产原值未发生变化,部分银行还有投资性房地产的转入(或转出)。其中,有1家国有大行仅新增的资产规模超过54亿元;另1家国有大行新增资产超过35亿元;有5家银行新增资产超过10亿元。

除了新增的房屋及建筑物,多数银行去年还有大量的涉房类在建工程。某股份制银行2018年年报显示,该行去年在建工程同时包括6座分行新大楼,截至年底大部分在建工程已经转入房屋及建筑物类别的固定资产。

另一家股份制银行也表示,该行长期资产预付款由2017年年底的105亿元升至108亿元,该款项主要是本集团为购置或建造办公大楼预先支付的款项。

当然,并非所有银行都执着于“囤房”,部分银行的选择是“有进有出”。某国有大行2018年购置房屋及建筑物35.32亿元,出售(处置)同类别资产31.01亿元。换句话说,其涉房固定资产虽然有所增加,但更像是一种优化。

折旧率约为30% “楼龄”平均超10年

如上所述,上市银行涉房固定资

产近万亿元的原值与7000亿元左右的账面净值出现了比较大的差异,这是因为按照相关规定,绝大多数银行发生变化的涉房固定资产都是以成本作为初始价值,并按照一定的速度进行折旧,普遍的每年折旧率在2%-7%之间,其中4%左右的折旧速度为更多银行所接受。当然,也有少数银行将折旧率上限设定的十分宽泛——接近20%,如果按照上限折旧,上市银行的固定资产5年时间就可以在账面上“消失”。

以某国有大行为例,截至2018年年末,该行房屋建筑物的原值为1511亿元,累计折旧609亿元。该行对于房屋建筑物固定资产的折旧率设定为1.94%-20%,累计折旧率接近40%。需要说明的是,工农中建四大行的房产入账方法有些与众不同,因为其上市之前经历了大规模的财务重组和注资,因此其部分固定资产是按照重组时的评估值入账。例如,多家国有大行2018年年报中做出类似表示,“固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。为本行股份制改制而评估的固定资产,按其经财政部确认后的评估值作为入账价值。固定资产从达到预定可使用状态的次月起,采用年限平均法在使用寿命内计提折旧”。不过,即便是按照较晚上市的农业银行上市时间计算,四大行固定资产评估入账后至今也已经超过了9年。

再以某股份制银行为例,截至2018年年末,该行房屋建筑物的成本或评估值为219亿元,在建工程近13亿元,累计折旧52亿元。该行对于房屋建筑物固定资产的折旧率设定为3%上下,累计折旧率约为24%,考虑到资产持续增加以及近年来房价走势影响,该行大部分资产显然配置于10年以前。

从记者统计来看,多家大中型上市银行的累计折旧率(累计折旧/最新一期的成本)在30%左右,其中,个别上市银行的累计折旧率甚至超过50%。在老牌上市银行中,即便是折旧率较低的上市银行,目前账面涉房固定资产的价值也较原值打了八折;而近年来新上市的城商行目前折旧率较低,但是由于其体量较小,对于行业均值的影响几乎可以忽略不计。

即便是按照较为常见的30%以上的累计折旧率估算,相关资产普遍的折旧年限已经有10年以上。

保守市价约为8万亿元 “变现”时间窗开启

即便是万亿元的原值,当然也远远不是这些涉房固定资产目前的全部价值。2016年,曾有上市公司靠卖两套学区房保壳——买房12年狂赚16倍。

近年来,监管部门加强了楼市宏观调控,强调了“房住不炒”原则。但是,在之前10多年时间内,房价已经

在经济快速发展、供需关系转换、通货膨胀等因素的共同影响下,增长了数倍。因此,即便是今后房价进入稳定期甚至是小幅震荡区间,上市银行涉房固定资产的公允价值已经数倍于原值。如果按照10年增长10倍计算,其市值很可能达到10万亿元;即便是保守估计楼市价格涨幅,其合计市值也能突破8万亿元。

当然,对于上市银行来说,买楼绝大多数都是为了自用,或者可以理解为“另类刚需”。“我们银行买楼是为了自用,而且当时银行内部对于买楼也存在很大争议,没想到房价在10年间涨了不止15倍”,某上市银行原董事长曾对《证券日报》在内的多位媒体坦言,而此位资深银行家个人也一直拒绝进行楼市投资。另据《证券日报》记者此前独家统计,上市银行购置固定资产增速最大的年份为2008年和2009年,这两年恰逢国际金融危机,国内房价出现过阶段性下降。

由于上市银行固定资产具有自用非投资属性,因此公允价值计量法只是在固定资产转为投资性房产时才能发力。在2017年之前,上市银行追求的规模效应和网点扩张,固定资产“变现”的可能性非常低。近年来,上市银行选择了收缩人员与物理网点,同时对原有网点进行智能化转型,银行物理网点的数量和单店规模有望迎来“双降”。也就是说,银行固定资产的转型与变现迎来新的契机。

私募首季新发产品 合计破2300只

由于存续到期和资金赎回等原因,一季度部分产品存在被动和主动清盘情况

■本报记者 王 宁

A股指数涨幅在今年领跑全球各大二级市场指数,在此背景下,私募基金产品发行与清盘情况也有所变化。《证券日报》记者根据私募排排网最新发布的数据梳理发现,今年一季度,私募新发行产品合计有2372只,其中3月份发行数量就高达1120只,创出了近一年来单月新高;同时,由于行情回暖,市场赚钱效应显著提升,一季度私募产品清盘数量也有所下降,合计有438只产品清盘。

多家私募机构分析认为,当前股市估值水平仍较为合理,基本面预期较之前也相对积极,短期来看,4月份是上市公司年报及一季报的密集发布期,市场对于上市公司业绩的关注将显著加大。从基本面和机构资金驱动的角度看,4月份市场行情上涨概率较大,前期担心基本面而保持低仓位的诸多境内机构,在强势行情面前,或放弃逢低布局的耐心,进而逐步加仓。

3月份发行数量创近一年新高

记者根据私募排排网最新发布数据发现,进入到2019年,私募基金发行数量瞬间放大,一季度合计发行了2372只产品;其中,1月份有765只,2月份有487只,3月份发行数量高达1120只,创最近一年来的单月新高。

与此同时,在私募产品清盘方面,由于市场行情回暖,赚钱效应显著提升,产品清算的数量大幅度下降。一季度合计清盘数量为438只,其中,1月份清盘256只产品,2月份清盘104只,3月份清盘78只。

据记者了解到,私募在经历了过去两年市场低迷行情,一季度部分产品存续到期,同时由于收益并不突出,资金有所赎回,这是导致一些产品存在主动和被动清盘的原因。

事实上,2019年全球各主要二级市场指数均出现较大幅度的上涨,在此背景下,A股指数同样出现大幅上涨,并成为一季度全球市场的领头羊。

此外,一季度沪深300指数大涨28.62%,创最近三年来的最大单季度涨幅,受此影响,私募基金八大策略指数收益率全部为正,其中,股票策略指数以18.45%的正收益排名第一,其次是事件驱动策略指数和宏观策略指数,涨幅分别为14.68%和11.95%。

具体来看,今年一季度八大策略的私募基金表现都不错,正收益率比例最高的为股票多头策略产品,占比高达94.44%的产品获得正收益,只有5.56%的产品为负收益,创下了近三年来的新高。正收益率占比最低的为管理期货策略产品,仅有66.87%。从统计数据梳理发现,私募基金股票策略近一年的平均回撤为20.26%,其中21.62%的产品最近一年最大回撤在10%以内,45.06%的产品最大回撤超过20%。相对价值策略和固定收益的整体回撤较小,平均回撤分别只有5.82%、2.58%,相对价值产品中,62.03%的产品回撤在5%以内,82.08%的产品回撤在10%以内。此外,组合基金的平均回撤为11.33%,但是远远低于股票多头的平均水平。

私募仍然看多当前行情

今年以来,境外机构进入中国市场的速度大幅加快,贝莱德、领航等大型资管公司旗下产品大规模进入市场。在债券市场违约方面,一季度累计有18家企业(含9家上市公司)的39只债券出现违约,涉及规模约211亿元,其中,17家民企(含9家上市公司)和1家中外合资企业,这较此前新增违约企业10家,违约规模157亿元,无论是违约企业数量,还是违约债券规模均创同期历史新高。

而在期货市场方面,一季度期货市场整体走势比较明朗,文华商品指数整体连续上涨至2月底,上涨8.16%,收复了去年四季度一半的跌势,3月份则连续下跌,跌幅为3.25%,一季度累计上涨3.59%。

上海某私募机构分析认为,当前股市的估值仍处于较为合理水平,基本面预期较之前也相对更为积极,减税降费对于企业盈利改善发挥积极作用。短期来看,4月份是上市公司年报及一季报的密集发布期,市场对于上市公司业绩的关注将显著加大。展望市场主线,从基本面和机构资金驱动的角度看,多4月份行情,前期担心基本面而保持低仓位的诸多境内机构,在强势行情面前,或放弃逢低布局的耐心,进而逐步加仓。

朴石投资认为,后市大概率进入结构分化行情。当前指数重心不断上移,随着年报和一季报的陆续公布,后续市场更多的将从估值修复的贝塔行情向业绩提升的阿尔法行情演绎,因此,仍然要选择市场上最优质的股票资产进行投资。

源乐晟资产表示,一季度题材股的热情相比于权重股略显弱势,市场中业绩出色的个股受到更多的青睐。市场目前仍处于强势中,现阶段资金对个股的业绩表现更加看重,处于产业升级周期中的行业龙头有更强的溢价能力,也是公司重点研究的方向。

延展调查

汽车贷款实操指南:银行贷款利率最低 零首付多是促销套路

■本报记者 毛宇舟

近日,汽车金融被推上风口浪尖,事实上,在买车的过程中,消费者遇到的问题远远不止金融服务费一项。尤其是在贷款环节,由于大部分的购车人并非全款购车,因此,汽车贷款找谁贷、怎么贷?就成为了摆在消费者面前最为紧迫的问题。

银行利率低但门槛高

根据中国银行业协会发布的报告,截至2017年年末,汽车金融公司总资产达到7447.29亿元,增幅为30%,其中新能源汽车贷款增幅明显,达到93.82亿元,增幅为100.3%;同年,汽车金融行业实现净利润147.21亿元,增幅为42.14%,较2016年上升2.2个百分点。2017年年末,行业平均不良贷款率为0.25%,较2016年下降了1%。

汽车信贷市场的火爆,也不断吸引着银行的目光。根据易观智库统计数据,截至2017年年底,我国商业银行汽车金融市场份额为67%,平安银行、光大银行相继成立了汽车金融事业中心。微众银行成立后在个人金融产品方面主打的是微粒贷、微

贷和微业贷,该行的微车贷近两年也收获颇丰。

不过,记者在采访过程中发现,开展个人汽车贷款的银行并不在少数,许多银行的汽车金融贷款业务主攻方向仍是汽车金融供应链产品。某股份制商业银行人士就对《证券日报》记者表示,当前还没有针对个人汽车消费信贷的产品,银行主要做的是供应链产品,进行经销商的贷款渗透。

目前,在做个人购车贷款业务的银行主要有工商银行、建设银行、中国银行、招商银行、平安银行等。以招商银行为例,需要购车人提供水电、气、电话或物管等费用账单,以及工资证明、银行流水、所得税税单、社保记录或其他收入证明、购车合同或协议等相关证明。

与其他贷款方式相比,银行的购车贷款流程较长,但每个环节都透明公开,且无需支付担保费用或履约保证保险费用;利率方面,几家银行的平均年利率在3.5%到4.0%之间,贷款3年下来,整体利率在10%以上。

不应轻信零首付、零利率

除了银行以外,汽车贷款主力军

之一就是汽车金融公司。汽车金融公司的优点也显而易见,贷款门槛低、放款快、首付低,大部分汽车金融公司都可以接受最低20%的首付比例,而银行贷款则大部分最低需要缴纳30%的首付比例,许多车型甚至要求50%的首付比例。

由于流程办理简便,且与当地经销商联系紧密,很多办理汽车金融公司贷款的购车人当天就可以提车,此外,期限最高可以贷5年,而银行大部分是3年期贷款。利率方面,以东风日产给出的购车方案为例,购买一辆10万元左右的,车2年期到5年期低利率产品给出的利率参照分别为6.77%、7.77%、8.92%、9.18%,还款方式均为等额本息。

同时,东风日产也为购车人提供了保养贷、延保贷等产品。记者发现,与银行单纯提供汽车贷款不同,大部分的汽车金融公司都提供将汽车后续保养等费用加入汽车贷款中的贷款产品。例如,延保贷产品提供的增值服务就是,在原厂保修期结束后,因产品质量问题引起的故障,消费者依然可以享受受到经销商提供的与原厂保修品质相同的质保服务,这是银行

所不具备的。

不过,虽然银行汽车贷款和汽车金融公司贷款各有优势,但在实际贷款过程中,汽车销售人员往往更多推荐后者产品。

北京一家4S店人士就对记者表示,该店面的一些车型只支持汽车金融公司的贷款,而且能够早提车。记者发现,许多4S店都打出了零首付、零利率的广告吸引购车人。

一名办理了汽车金融公司汽车贷款的消费者告诉《证券日报》记者,所谓的零利率其实是先交了一笔手续费,后续还款不再额外收利息,而且销售要求车的保险必须一下购买未来3年的,车辆保险价格自然要贵一些,相当于隐性的支出。

某车贷论坛上,一名消费者表示,汽车金融公司购车贷款时不仅是收取了贷款手续费,在办理车辆抵押以及解除抵押都需要上万元的费用,虽然投诉到品牌商,但由于具体办理业务都是外包公司,很难进行维权。此外,虽然在贷款利率上有优惠,但是各种手续费加起来,整体核算后,平均利率整体高出银行至少一个百分点。

征信有瑕疵客户只能找P2P

对于大部分购车人而言,能够在银行和汽车金融公司进行贷款的,往往不会从互联网金融平台进行贷款。但是有一类人只能从P2P贷到款,这类人就是俗称“征信花了”的客群。征信有瑕疵很难通过银行贷款审核,对于汽车金融公司而言,征信报告也是能否审批通过放款的重要因素之一,如果征信报告问题较大,就只能转向P2P公司。

根据已经清盘的58车贷数据,P2P平台购车贷款利率大部分在15%以上,20%的年利率也较为常见,由此可见,P2P平台购车贷款利率之高。

据网贷之家研究中心不完全统计,2019年2月份,P2P网贷行业涉及车贷业务的正常运营平台数量有107家,占同期P2P网贷行业正常运营平台的10.11%。

2019年2月份,P2P网贷行业车贷业务成交量约为57.43亿元,环比下降27.18%,占同期P2P网贷行业成交量的6.02%。2月份,车贷成交量的下降主要是受季节性因素和部分地区要求压缩规模的双重影响所致。