

# 二三线城市房贷现收紧迹象 部分银行直接按了“暂停键”

■本报记者 彭妍

今年以来,多个城市传出房贷收紧乃至上调的消息。

近日,《证券日报》记者走访了多家银行网点发现,北上广深等一线城市目前房贷利率处于暂时稳定状态,房贷收紧趋势目前主要出现在二三线城市,不仅房贷利率较高,而且上调了二套房贷款首付比例。同时,不少银行表示,目前银行额度紧张,放款速度较慢,部分银行甚至直接暂停了房贷业务。

## 一线城市 房贷利率整体维持平稳

近日,融360大数据研究院发布2020年9月份中国房贷市场报告。报告主要选取了66家银行位于全国41个重点城市的674家支行样本数据进行了统计监测及分析。数据显示,2020年9月(数据采集期为2020年8月20日至2020年9月18日),全国首套房贷款平均利率为5.24%,二套房贷款平均利率为5.55%,环比下降1BP。值得关注的是,这已是全国首套房、二套房贷款平均利率连续9个月下调。

融360大数据研究院监测数据显示,9月份,18个城市首套房贷款利率平均水平环比下降,长春、苏州两地降幅超过10BP;7个城市贷款利率环比上涨。一线城市中,北上深三地继续维持上期房贷利率水平,广州地区首套房贷款利率整体水平环比下降1BP,二套房利率不变。

《证券日报》记者调查了解到,目

前北京各家银行房贷利率基本是按照首套在LPR基础上上浮55个基点,二套上浮105个基点来执行,按照目前5年期以上LPR(4.65%)来计算,实际房贷利率分别为5.2%和5.7%。

上述说法得到北京多家商业银行信贷部门工作人员的证实。“征信没有问题,基本是按照这个利率标准来执行;个别征信记录不好的客户,利率上浮的点数会多一点,因人而异。”海淀区一家国有大行的信贷客户经理表示。

在放款时间方面,多数银行的个贷经理表示,目前银行额度充足,大概在一个月内即可完成放款。还有个别银行表示,最快3个工作日便可完成放款。

“9月份虽然整体房贷利率水平略降,但越来越多的城市房贷利率下趋势已现拐点,且二套房比首套房的利率拐点更为显著。”融360大数据研究院研究员李万赋表示。

在二套房方面,监测数据显示,15个城市贷款利率平均水平环比下降,少于首套下降数量;11个城市利率环比上涨,多于首套上涨数量。

在融360监测的41个城市中,9月份首套房贷款平均利率最高为无锡5.91%,LPR所加点数为126。此外,合肥、成都、南宁3个城市首套房贷款平均利率分别为5.88%、5.86%、5.84%。

## 部分城市 上调二套房首付比例

不仅利率如此,二套房的首付比例也比首套变化更大,沈阳、无锡的

二套房首付比出现集体上调现象,还有部分城市之前有银行执行主流偏低的二套房首付水平,也在本月大多调涨至主流水平。

近日,《证券日报》记者以购房者身份电话咨询了无锡多家银行网点,其中,对于首套房贷款,多数银行普遍执行基准利率上浮20%;对于二套房贷款,多数银行普遍执行基准利率上浮30%。

《证券日报》记者还了解到,近期,虽然多家银行房贷利率未出现上调,但已开始收紧房贷。

在电话咨询中,无锡一家股份制银行的贷款经理告诉《证券日报》记者:“二套房未还清贷款,首付由四成上升至六成。同时,放款速度也比较慢,由于限额放款至少2个月以上,部分之前已批贷的客户目前还没有放款,都在排队。”

据悉,由于人行限额的政策,无锡部分银行网点已经开始停贷。另一家股份制银行负责人告诉记者:“自7月份开始,我行已经不做贷款,主要因为没有额度放款,积压的单子很多。”

9月6日,沈阳市房产局、自然资源局、公积金管理中心等9个部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场稳定健康发展的通知》(以下简称《通知》)。《通知》称,严格执行个人购买首套商品住房首付比例不低于30%规定,第二套商品住房首付比例从40%提高至50%;首付款须一次性支付,禁止分期支付和首付贷;将个人住房转让增值税免征年限由2年调整为5年。

《证券日报》记者咨询沈阳地区



彭妍/画

部分银行后发现,已有银行将二套房首付比例上调至五成。

下半年以来,监管部门多次召开房地产工作座谈会,强调要毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

据贝壳研究院统计数据,7月份起全国共44个省市61次推出房地产相关政策。其中,常州、沈阳、杭州、东莞、无锡、深圳、南京、宁波、大连、成都等10城发布了有关规范房地产市场发展的限售、限购政策,并提高贷款和房产转卖门槛,防范市场过热,进一步打击投资需求。

根据国家统计局公布的8月份70城新建商品住宅房价指数,新建商品住宅上涨城市数量59个,与上月持平;下跌城市9个,较上月增加3

个。二手住宅房价上涨城市数量为47个,比上月增加2个;下跌城市18个,比上月减少2个。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,利率收紧是有可能,之前比较宽松,尤其是LPR已持续几个月没有调整,这是一个明显信号,说明当前市场利率最宽松时期已经到了,特别是部分热点城市的房价上涨过快,必然会有所收紧。

融360大数据研究院研究员李万赋指出,9月15日,央行平价超量续作MLF6000亿元,向市场净投放2300亿元资金;9月21日的LPR报价也维持前值。在这种情况下,我国房贷市场接下来可能会在目前较为平稳的走势下略有收紧,且在二套房贷上表现更加显著。

# 36家券商年内斥资178亿元参与95家上市公司定增 中金、中信等4家成“同行”前十大股东

■本报记者 周尚任

在监管层提出鼓励市场化并购重组等举措打造航母券商的背景下,今年以来,关于证券业并购重组的消息备受市场关注。值得注意的是,除了直接转让股权式重组外,还有多家券商通过定增“买入”其他券商的股票,顺利进入其前十大股东。

据《证券日报》记者不完全统计,今年以来,有8家券商参与了“同行”的定增。其中,中金公司、国泰君安、中信证券、中信建投4家券商通过定增买入的方式,已成为其他券商的前十大股东。

## 参与上市公司定增 券商偏好“扎堆”

东方财富Choice数据显示,今年以来,有36家券商参与95家上市公司的定增,同比增长1483.33%;累计认购金额达177.82亿元,同比暴增

5331.97%。

据上述统计,有4家券商认购上市公司定增股份总额超10亿元。其中,中金公司参与24家上市公司定增,认购总额37.9亿元;国泰君安参与18家上市公司定增,认购总额32.06亿元;中信建投参与20家上市公司定增,认购总额19.58亿元;认购证券参与15家上市公司定增,认购总额16.7亿元。

《证券日报》记者在梳理数据时还发现,券商偏好“扎堆”参与上市公司定增。其中,格林美、寒锐钴业两家公司分别吸引了7家、6家券商参与。参与寒锐钴业定增的6家券商分别是中信证券资管、中金公司、中信证券、中信建投、国泰君安、广发资管;在本次发行新增股份完成股份登记后,中金公司更是进入寒锐钴业的前十大股东,持股725.38万股,持股比例为2.39%。在参与格林美定增的7家券商中,在本次发行新

增股份完成股份登记后,国泰君安也进入了格林美前十大股东,持股数量6421.17万股,持股比例为1.34%。

此外,中原证券、雄韬股份、千方科技、第一创业等4家上市公司的增发也均引来5家券商的参与。其中,中金公司、国信证券、国泰君安、浙商资管、中国银河等5家券商参与了雄韬股份的定增,本次发行后,浙商资管、中金公司成为该公司前十大股东。在中原证券的定增发行中,5家券商以4.71元/股的定增价格,合计使用11.95亿元买入中原证券2.54亿股,最终,中金公司、国泰君安凭借此次参与定增进入中原证券前十大股东名单。

在第一创业的定增发行中,5家券商均以6元/股的定增价格,合计使用10.5亿元买入第一创业1.75亿股,最终,中信证券、中信建投进入第一创业的前十大股东名单。

《证券日报》记者还注意到,除上

述案例外,今年以来,还有包括安信资管、广发资管在内的9家券商资管也参与上市公司的定增。

## 4家券商参与定增 成为同行前十大股东

今年以来,券商定增步伐提速,已有国信证券、海通证券、中原证券、西南证券、第一创业、中信证券等6家券商的定增项目实施完毕,还有4家券商的定增仍在路上。

据《证券日报》记者不完全统计,今年以来,有8家券商参与了“同行”的定增。其中,中金公司、中信建投通过定增“买入”其他券商股份的数量最多,均参与了第一创业、中原证券、国信证券等3家券商的定增;国泰君安、中信证券均参与了第一创业、中原证券2家券商的定增;国信证券参与了中原证券的定增;东海证券、万和证券参与了国信证券的定增;浙

商证券参与了第一创业的定增。

4家券商通过定增“买入”的方式,成为其他券商的前十大股东。其中,中金公司成为中原证券第七大股东,持股9136.86万股,持股比例为1.97%;国泰君安成为中原证券第八大股东,持股8293.6万股,持股比例为1.79%。中信证券为第一创业第九大股东,持股4963.4万股,持股比例为1.18%;中信建投为第一创业第十大股东,持股3774.69万股,持股比例为0.9%。

中信改革发展研究基金会研究员赵亚斌在接受《证券日报》记者采访时表示:“由于券商服务同质化严重,做大规模已成为在竞争中取胜的最重要途径。疫情发生以来,作为难得的火爆行业,券商特别是大型券商很容易获得大量资金。目前参与定增已成为入股券商的一条捷径,大型券商很可能通过定增等途径来收购其他券商。”

# 首现地方专项债补充资本 中小银行“补血”渠道不断丰富

■本报记者 吕东

为了更好地支持实体经济及增强抵御风险能力,今年以来,商业银行特别是中小银行补充资本的需求强烈。同时,中小银行补充资本的渠道和方式也在不断补充和丰富。在日前温州银行披露的增资扩股方案中,首次出现通过地方专项债进行资金筹集的环节。

对外经济贸易大学金融学院贺炎林教授在接受《证券日报》记者采访时表示,地方政府专项债用于补充中小银行资本,不仅拓宽了专项债的使用范围,也扩大了中小银行补充资本的途径,将进一步增加此类银行核心一级资本,进一步夯实和优化中小银行的资本结构。“对于数量众多的非上市中小银行来说,地方专项债的资本补充对其具有重要意义。”

## 地方专项债 助力中小银行补充资本

温州银行自成立以来,多次进行增资扩股,此前已进行7次之多。最新一次的增资扩股因“新因素”的加入而备受关注。

日前温州银行发布的最新一次增资扩股方案公告显示,该行将发行数量不超过23.73亿股股份,拟募集资金70亿元。此次发行所募集资金,在扣除发行费用后,将用于补充

该行核心一级资本和处置不良资产。

截至2020年6月末,温州银行核心一级资本充足率、一级资本充足率均为8.51%,资本充足率为10.93%;本次增资扩股若顺利完成,其资本充足率指标将得到极大提升。经测算,增资扩股后该行资本充足率将升至15.18%,一级资本充足率和核心一级资本充足率将提升至12.75%。

在该行新一轮增资扩股的认购方式中,除了传统的老股东按比例配售外,未足额认购的部分,此次还新增了通过发行地方专项债券筹集资金,由温州市政府指定特定主体认购的方式。地方专项债发行方案将以中国银保监会最终批复为准。

今年7月1日,国务院常务会议决定,决定着眼增强金融服务中小微企业能力,允许地方政府专项债合理支持中小银行补充资本。根据银保监会城市银行部副主任刘荣介绍,政府专项债限额为2000亿元,支持18个地区的中小银行,由省级政府负责制定具体方案,目前部分省市已经开始研究使用这笔资金。

温州银行增资扩股方案的推出,使其成为地方专项债投资中小银行的首个案例。贺炎林对本报记者表示,新冠肺炎疫情发生以来,中小微企业成为受冲击最严重的经济主体之一。用地方政府专项债支持中小银行补充资本,使地方政府成为股东,地方政府债务显性化,对银行的

权责更为清晰,这与中小银行的公司治理结构相匹配,在拓宽中小银行补充资本金渠道的同时,还兼具推动中小银行体制机制改革的目标,是一个良好的开端。

贺炎林同时指出,由于我国中小银行数量多,各省情况也不一样,在实践中专项债与可转换债的期限不匹配问题,可转债转股后将无固定期限,而专项债多为10年到15年,在退出机制上需有妥善安排。

今年以来,商业银行资本消耗过快。银保监会披露的数据显示,截至二季度末,银行业资本充足率为14.21%,较年初下降0.43个百分点。这一情况在中小银行上体现得更为明显。截至6月末,城商行和农商行的资本充足率分别为12.56%和

12.23%,补充资本的紧迫性更为突出。

## 中小银行 发债补充资本有望提速

今年以来,在加大信贷投放的背景下,中小银行面临愈来愈大的资本金压力。同时,在让利于实体经济的背景下,银行内源性资本补充的困难程度也在增加,拓展外源性资本补充渠道尤为重要。

为缓解中小银行资本快速消耗的困境,今年以来,通过相关部门的努力,银行资本补充工具日渐丰富且成效显著。除了首次露面的利用地方政府债进行资本补充外,自去年以来就日增长增长的永续债、二级资本债的发行在今年也是增长迅猛,目前已成为中小银行补充资本的最重要工具。

据《证券日报》记者统计,今年以来,银行发行二级资本债已达43只,发行规模达4486.80亿元,而若加上即将于近期陆续发行的工行、承德银行及惠州农商行,年内发行规模将轻松突破5000亿元。永续债方面,2019年全年发行数量不过16只,今年至今,银行已发行23只永续债。

值得注意的是,无论是永续债,还是二级资本债,城商行、农商行等地方中小银行成为绝对主角,占比均在八成左右。这些银行虽然单笔债

券规模较小,但对补充银行资本充足率仍起到较大作用。

据相关人士预计,随着监管部门对银行发行二级资本债、永续债的支持力度的加大,考虑到优先股和永续债发行主体资质已有所下沉,未来中小银行资本补充发行有望继续提速。

中国银行业协会行业研究委员会常务副主任周昆平在接受《证券日报》记者采访时表示,今年以来,银行按要求加大了对实体经济以及中小微企业的支持力度,贷款规模增加较多,这就需要通过资本补充来保证充足的资本金。在让利于实体经济的背景下,大多数银行依靠内生性资本补充有一定难度,通过永续债、二级资本债以及其他方式的外源性资本补充成为首选。

数量众多且主要服务于当地实体经济的中小银行,对于支持民营企业和小微企业的发展具有重要作用。加大支持力度支持中小银行多渠道补充资本,让他们更容易“补血”,不但能使中小银行发展更为稳健,也将进一步提高对实体经济的服务能力,回归支持实体经济本源。

周昆平指出,目前我国中小银行数量已逾4000家,此类银行在服务中小企业方面发挥着重要作用,特别是在今年,无论是助力疫情防控,还是复工复产,中小银行对支持中小企业的作

# 七大上市险企 前8月保费逼近2万亿元 年内股价最高涨幅达52.67%

■本报记者 苏向昊

截至9月21日,中国人寿、中国平安、中国太保、新华保险、中国太平、中国人保、众安在线等7家上市险企均已披露今年前8个月的保费数据,合计实现保费收入1.99万亿元,同比增长5.95%。总体来看,疫情对保险业的负面影响正在消退,行业在加速复苏。

在股价方面,今年年初以来至9月21日,上市险企的股价走势出现分化,7家上市险企的股价平均涨幅9.3%。具体来看,众安在线、新华保险、中国人寿、中国平安、中国人保、中国太保、中国太平的股价年内涨幅分别为52.67%、35.17%、34.16%、-2.63%、-6.29%、-10.14%、-37.58%(中国平安、中国人寿、中国太保、新华保险、中国人保计算的是A股涨幅;中国太平和众安在线计算的是港股涨幅)。

从保险业未来的保费增长点来看,慧择副总裁宋号盛对《证券日报》记者表示,疫情过后,消费者对长远的健康风险意识逐渐提高,健康险市场将迎来一波需求爆发,继续保持高速增长,非标体重疾险和更多细分领域重疾险的需求也将得到进一步满足。

## 前8个月7家险企保费收入1.99万亿元

从《证券日报》记者统计的情况来看,7家上市险企前8个月合计实现保费收入1.99万亿元,同比增长5.95%。其中,8月份7家上市险企实现保费收入1871亿元,环比增长4.59%。

在寿险业务方面,虽然受到疫情影响,但中国人寿、新华保险2家险企前8个月的保费收入增速仍相对较快。其中,中国人寿实现保费收入4928亿元,同比增长11.19%;新华保险实现保费收入1166亿元,同比增长28%。同期,平安寿险、太保寿险、太平人寿、人保寿险分别实现保费收入3440亿元、1666亿元、1058亿元、776亿元,同比增速分别为-4.4%、-1.74%、1.46%、-5.38%。

寿险业务今年四季度及明年的保费收入能否保持此前的增长势头?宋号盛在接受《证券日报》记者采访时表示,随着监管部门对长期医疗险具体监管政策的落地,下半年各家险企的长期医疗险会陆续推出,将会引起较大市场关注。另外,临近年底,对新老重疾定义的切换,也会为保险市场带来一波热度。

随着疫情影响逐渐消除,业内人士预计,险企的寿险业务大多将通过储蓄型产品获取客源,2021年有望实现“开门红”,开启新一轮增长周期。

中银证券分析师兰晓飞预计,2021年上市险企的寿险业务“开门红”增速有望超预期。其中,中国人寿延续2020年政策,率先启动“开门红”,已发布主打年金产品“鑫耀东方”,预计将于今年10月20日开售。中国平安持续推动业务转型以达成2020年预定目标,预计将取消原先对短期储蓄险的限额销售,较往年提前启动“开门红”。中国太保和新华保险当前注重大规模增员和开展产品报备工作,通过获客型产品进行业务储备,新华保险或将于今年12月初正式启动2021年“开门红”。

## 车险综改或拖累财险短期增速

对比来看,上市险企前8个月的财险业务均实现了正增长,增长势头好于寿险。具体来看,人保财险、平安财险、太保财险、太平财险、众安在线等5家公司的保费收入分别为3076亿元、1928亿元、1009亿元、188亿元、96亿元,同比依次增长3.88%、11.4%、13.92%、7.72%、11.39%,均取得正增长。

车险业务一直是财险行业业务占比最高的险种,对财险行业四季度及明年的保费增速影响最为明显。随着9月19日《关于实施车险综合改革指导意见》的正式施行,财险行业保费或受车险短期拖累,增速出现放缓。

平安产险董事长兼CEO孙建平认为,车险综合改革深入贯彻以人民为中心的理念,相关措施针对性强,充分考虑了消费者使用汽车时面临的风险和痛点,能为消费者提供更加全面的风险保障。车险综合改革已进入深水区,行业肯定会有一段时期的阵痛期,短期内行业车险保费增速可能下滑,甚至出现负增长,综合成本率可能会超过100%,但市场化改革是中国车险的最佳选择,只有推进市场化改革才能解决车险市场长期存在的深层次矛盾和问题,车险才能进一步实现高质量发展。

平安产险相关负责人也对记者表示,本次车险综合改革,通过健全市场化条款费率形成机制,将系统解决“低赔高费”、经营粗放、竞争失序等车险领域长期存在的一些问题,为财险行业高质量发展提供重要保障。从市场角度来看,鼓励线上直接渠道发展,让消费者购买车险更加方便快捷;同时,规范中介渠道经营,中介费用更透明,让消费者明明白白消费,客户认同感也会显著增强,利好行业。

兰晓飞也认为,继7月份出现负增长后,8月份又恢复正增长态势,车险保费增速略有回升,但仍有较大增长空间,有望推动产险业务持续增长。但考虑到年内监管层将加速推出商业车险综合改革,对车均保费将产生负面影响,车险业务保费规模和承保盈利短期将面临双重重压。非车险部分,从2020年8月份保险行业财险险种占比中可以看到,保证保险规模继续大幅压缩,农险及责任险、意外险等非车险领域逐步占据主导,且保持较好增长,在疫情蔓延下政策性险种韧性较强。未来随着监管层对非车险领域政策的推动,受益于经济基本面的改善,非车险延迟需求将进一步释放,有望持续保持强增长动能。