

楼市调控

# 一线城市房贷调查：沪穗房贷“涨价” 北京多行额度吃紧

■本报记者 彭妍

近期,以上海为代表的线城市房贷调控再度加码。自7月24日起,上海地区部分银行上调房贷利率,同时上海楼市限购政策再升级。实际上,今年以来,北上广为代表的线城市,房贷收紧态势明显,主要体现在利率上调、额度收紧、放款周期延长。

《证券日报》记者近日致电和走访一线城市的部分银行网点,得到的普遍反馈是,目前房贷额度紧张,放款时间难料。同时,还有银行工作人员提醒说:“由于放款时间不确定,购房者一定要注意贷款合同的签约时间,避免面临违约风险。”

部分一线城市房贷市场为何频频收紧?

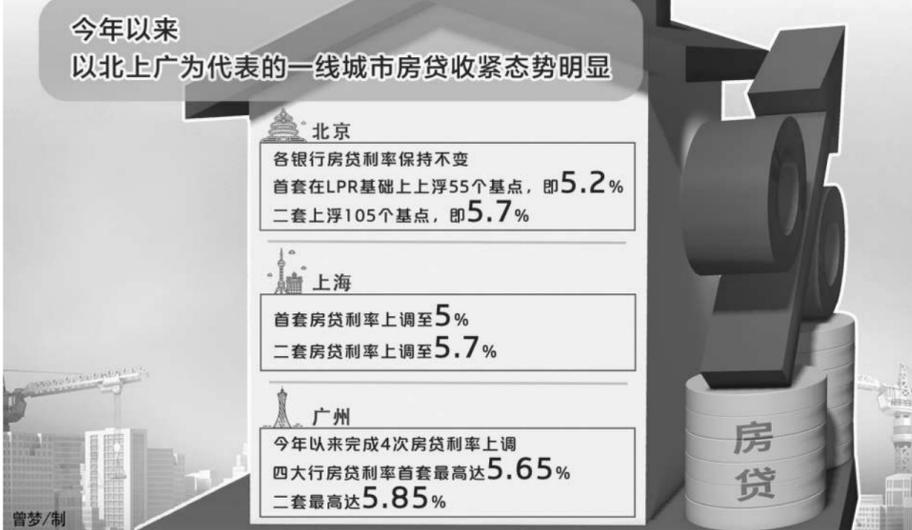
“部分城市房贷收紧,主要是涉房贷集中度管理措施引发的各银行按揭贷款额度不足以及市场流动性偏紧所引发,体现了强化房地产调控的政策意图。后续,国内其他城市尤其是房地产市场火热的城市也将会上调房贷利率。”TPC中国首席经济学家柏文喜在接受《证券日报》记者采访时表示,从目前的行业态势来看,下半年住房信贷进一步收紧的可能性是存在的,而房贷利率作为调节供给总量的价格工具,未来不排除继续上升的可能。

## 上海首套房利率步入“5”时代

今年上半年有所升温的上海楼市在下半年迎来调控。7月初,二手房价格核验政策落地。7月23日,在住建部等八部门发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》后,上海“应声”加码房地产市场调控政策,宣布上调房贷利率,首套利率调至5%,二套房利率调至5.7%;将赠与住房纳入限购政策,5年内仍记入赠与人拥有住房套数,受赠人应符合国家和上海住房限购政策。两项新规均于7月24日起施行。

《证券日报》记者就此致电上海地区多家银行支行,某国有大行信贷经理表示:“近期执行上调房贷利率,首套调至5%,二套房调至5.7%。”对于上调原因,该经理称,“主要是因为目前上海的房价上涨较快”。

此外,房贷批贷速度仍较缓慢。据《证券日报》记者了解,不少上海购房者的贷款审核最长需要4个月及以上。对于目前的房贷额度情况,上海某大行信贷经理表示,从去年四季度开始,房贷额度较为紧张,目前放款时



间拉长至三个月到四个月。还有银行信贷经理称:“8月份将暂停受理房贷业务,主要是没有贷款额度。”

此次上海地区按揭贷款定价显著上涨既有市场因素,也有调控需要。光大证券金融业务首席分析师王峰对《证券日报》记者表示,上海地区按揭供需矛盾较全国更突出。6月份,上海市房价涨幅居前,此次信贷政策调整可以理解是为上海市房地产调控的“组合拳”。

## 北京地区放款时间延长

在上海收紧房贷的同时,北京房地产市场也越来越紧张。《证券日报》记者近日走访北京地区多家银行支行网点发现,在房贷利率方面,北京地区各银行的房贷利率保持不变,首套在LPR基础上上浮55个基点,即5.2%;二套房上浮105个基点,即5.7%。在额度方面,银行个贷部门工作人员均表示,目前房贷额度紧张,放款时间不确定。

中原地产首席分析师张大伟在接受《证券日报》记者采访时表示,房贷额度偏紧在2021年将是常态,特别是最近几个月成交量同比高位,新房贷款难度相对较低,很多热点城市的二手房市场出现普遍性的放款难、贷款难。

“今年全年的房贷额度基本用完了,可能要等到明年1月份了。”某国有大行的个贷经理告诉记者。某股份制银行支行的个贷经理也表示,由于额度紧张,目前放款时间有所延长。

《证券日报》记者亦从多家房产中介处获悉,大部分银行已经没有额度,能放贷的银行最快也要1个多月。还有不少购房者向记者表示,目前向银行申请按揭贷款时明显感觉到贷款难、放款慢。

中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林在接受《证券日报》记者采访时表示,一方面,各地房贷政策收紧,包括“三线四档”等政策的出台,使得房贷额度整体紧张;另一方面,上半年房地产行业依然呈现交投旺盛的局面,所以房贷需求水涨船高。双向作用下,房贷额度供不应求。

## 广州半年内4次上调房贷利率

上海和北京的首套房贷利率均已进入“5”时代,同为一线城市的广州更是进入“6”时代。

今年以来,广州已经完成4次房贷利率上调。据了解,目前广州地区四大行房贷利率首套基本上涨90BP-100BP,利率最高达5.65%;二套房贷利率大多上涨110BP-120BP,利率最高达5.85%。而光大银行首套房贷利率已经“破6”。

《证券日报》记者致电广州地区多家银行支行,相关工作人员均表示,目前房贷额度紧张,甚至有的银行“暂时停止放贷”。某股份制银行的个贷经理向记者表示:“近期房贷利率一直在上调,放款时间较长,过户完之后仍需3个月-4个月才能放款。”也有银行表示,“目前正在处理存量房贷业务,不接受新的房贷申请。”

下半年的住房信贷是否会进一步收紧,未来房贷利率是否将继续上升?

王峰对记者表示,房地产“稳”中从紧”的政策取向没有改变,二季度以来,预估全市场按揭贷款利率继续上行,供需矛盾加大。他认为,未来房地产融资趋势主要体现在三个方面:首先,下阶段按揭贷款增量受控可能继续推动按揭利率上行;其次,房地产企业端融资压力更为突出,弱资质房企系统性承压;第三,按揭贷款发生额定价上行有利于稳定银行体系净息差,对于银行体系资产端定价稳定会形成一定支撑。

盘和林也表示,下半年的房贷利率将因供需改变而改变。所以,未来房贷利率将和房价呈现同步关联。但总体利率方面或继续宽松,包括LPR报价在内,将进一步降低市场利率。这种非对称的利率做法,实际上是为了优化信贷结构。

# 年内楼市调控超320次 业内认为平衡好地价房价仍有空间

■本报记者 刘萌

今年以来,楼市调控政策密集出台。根据中原地产研究中心统计数据,2021年以来,全国房地产市场累计调控超过320次,其中中央各部委的调控政策达46次,2020年同期只有30次左右。

中原地产首席分析师张大伟在接受《证券日报》记者采访时表示,近期中央各部委再次密集发布政策,特别是住建部与央行持续加码房地产市场调控,调控方式、力度及细密度均显著升级。

从内容上看,调控“工具箱”不断丰富,重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域人民群众反映强烈、社会关注度高的突出问题,包括房地产开发质量、二手房虚假广告、信

贷挪用等过去多年存在的问题。

随着各部委发声,多地相继发布楼市调控新政。例如,7月23日,上海市发布《关于加强住房管理与管理的通知》,杭州市发布《关于开展房地产地名使用专项检查的通知》,绍兴市发布《关于加强二手住房市场监管的通知》;7月26日,无锡市发布《关于建立二手住房成交参考价发布机制的通知》……

张大伟表示,从市场趋势看,住建部等八部门于7月23日发布的《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》,集中关注当下房地产市场存在的主要问题,从政策执行角度看,将对未来房地产市场的规范发展有明显影响。

58安居客房产研究院分院院长张波对《证券日报》记者表示,7月份市

调控是多维度的。八部门联合对房地产市场进行中长期市场秩序整治,预示着楼市调控长期从严。各地调控则不断收紧,例如,上海严控增建与漏洞,西安出台《关于开展房地产市场专项检查的通知》,强化住房保障领域的政策不断出台,7月份国务院发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,强调突出住房的民生属性,明确其基础制度和扶持政策。

“2021年上半年已经有广州、合肥、宁波、东莞、南通、成都、西安、深圳、上海、北京、杭州、无锡、南昌等13个城市被住建部约谈督导,这些城市基本都处于全国房价涨幅前列,预计下半年房地产调控从严趋势不变。”张大伟说。

张波认为,未来楼市调控有三个主导方向,一是稳定房地产市场,其中

稳房价和稳地价是两个重点,将通过集中供地、集中上市、严控新房价格等多种方式来落实;二是强化居住保障市场,将从租赁的支持性政策以及共有产权房等多个维度来推进;三是严控房地产金融,针对房企的“三道红线”和针对房贷的“两道红线”将共筑楼市调控信贷防火墙。

“目前来看,如何平衡好地价和房价依然还有完善的空间。从今年来看,部分热点城市的土地溢价率依然有所提升,会对未来房价的调控形成不小影响。同时,大中城市新市民的居住保障,尤其是租赁房源的保障力度还需不断提升,在保障新市民居住空间的同时,更能让其安心稳定居住。”张波表示。

# 信贷资金违规入地产罚单覆盖面广、金额高 凸显监管层整治房地产业务乱象坚定态度

■本报记者 刘琪

7月27日,上海银保监局一口气公布17张罚单,处罚案由无一例外均涉及信贷资金违规流入房地产,处罚对象涉及多家银行的支行、分行,以及财务公司,17张罚单合计罚款910万元。

其中,处罚金额最高为150万元,分别由两家银行的支行“认领”,主要违法违规事实均为“2019年12月份,该分行部分流动资金贷款违规流入房地产市场”。此外,某银行上海浦东分行因三项违法违规事实被处罚110万元,具体的违法违规事实包括:2017年4月份至6月份,该分行以流动资金贷款形式违规发放土地储备贷款;2019年6月份,该分行个人消费贷款违规用于购房;2019年6月份,该分行个人消费贷款违规流入股市。

除了银行外,财务公司也在此批罚单中现身。上海银保监局行政处罚信息公示显示,2019年12月份,上海外高桥集团财务有限公司部分流动资金贷款违规流入房地产市场,被处罚款50万元。

机构被罚,相关责任人难辞其咎。在上述17张罚单中,有3张罚单直接指向个人。这3张罚单的主要违法违规事实均为被罚对象对其所在机构部分流动资金贷款违规流入房地产市场负有直接管理责任,三人均被处以警告。

中南财经政法大学数字经济研究院执行院长、教授盘和林对《证券日报》记者表示,地方金融机构的违法违规很多是需要负责人授权才可以实现的,即使责任人和具体问题无关,其也存在管理的义务。所以处罚责任人督促其落实监管,从内部强化金融机构管理体系。

事实上,上海银保监局此批罚单只是银保监会持续严查贷款违规流入房地产市场的一个缩影。《证券日报》记者梳理银保监会系统今年以来的罚单发现,几乎每月都有银行等金融机构因此被罚。

仅从银保监会机关开出的罚单来看,5月份共开出12份针对个人或银行的行政处罚决定,其中11份是针对银行做出的,共涉及5家银行,共性问题之一为资金违规流向地产领域。7月16日,银保监会发布消息,依法查处4家金融机构违法违规行为,银保监会指出,这些金融机构存在资金投向不合规、为房地产市场或地方政府违规提供融资的情形。

融360大数据研究院分析师李万赋在接受《证券日报》记者采访时表示,监管层一直严禁信贷资金违规流

入房地产,今年以来防范力度加大,查处更加严格。罚单覆盖面广,涉及多家股份行和国有行,罚单金额高,透露出监管层态度坚定。

“从罚单内容来看,银保监会公布的罚单处罚仍存在一定的滞后性,当前罚单主要针对的是2019年及之前的违规行为。”李万赋认为,随着监管科技的应用,银行针对可疑性贷款进行自查和监管层定向抽查的能力都将更加精准,时效性会更强。

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,对于银行贷款资金流向的监管将持续收紧。尤其是针对贷款资金违规流向房地产领域,未来对于相关涉事机构可能不单只是开出一张罚单进行责令整改或罚款,可能会采取限制银行开展相关业务的举措等。

# 九毛九指蠢喜锅抄袭 后者称前者“恶意炒作”

■本报记者 许洁 见习记者 王君 实习生 梁傲男

继演员郑恺创立的火凤祥火锅店被指抄袭吼堂老火锅后,近日,歌手胡海泉投资的蠢喜锅也卷入抄袭风波。

九毛九旗下火锅品牌总店重庆火锅店(以下简称“总火锅”)指蠢喜锅抄袭,并在公众号发表《致抄袭者蠢喜锅》一文,列举抄袭细节,但遭到蠢喜锅全盘否认,并指总火锅是“恶意炒作”。

“火锅店并非高科技行业,其流程也并没有太大的差别化。虽存在道德上的问题,但在没有侵犯相关商标、专利的情况下,还很难断定这些行为的性质。”全联并购公会信用管理专委会专家安光勇在接受《证券日报》记者采访时表示,火锅赛道的企业若想实现持续、规模化发展,需要现在就开始搭建行业壁垒,如注册相关商标、进行相关产品研发等,以此来预防发生类似打擦边球的情况。

## 侵权比较难界定

明星火锅店往往开业时风光,但在经营过程中频频危机。

6月底,总火锅发表文章,详细对比了蠢喜锅与总火锅在标语、口号、装修风格、食物摆盘、杯架摆设等方面的相似之处,并表示“创作不是随意模仿就拥有了灵魂”。

7月23日,蠢喜锅发布官方声明称,已发送律师函,双方一切争议由法院裁决,“若出现总火锅利用公司明星合伙人作为恶意炒作噱头,以达成新店宣传目的的行为,请大家提高警惕”。

“蠢喜锅在LOGO形象元素、餐厅装修风格等多细节与总火锅相似。”九毛九相关负责人在回应《证券日报》记者采访时表示:“已经看到了蠢喜锅发布的声明,若对方不停止侵权行为,我们将继续依法维权。”

7月28日,《证券日报》记者就上述事件尝试联系蠢喜锅方面未果。

“类似情况是否属于侵犯知识产权比较难界定,因为没有具体的权利和侵权行为为的对比分析。”智慧芽知识产权专家廖生对《证券日报》记者表示,店内标识设计可能构成版权的侵权,餐品摆盘、员工服务细节并不是狭义的知识权,也不属于商业秘密,是另外的知识产权,所以关于知识产权被研究的领域。建议可以针对食物的摆盘、店内的一些摆件进行外观专利的申请,对店内标语申请商标等,这方面可以参考海底捞的专利布局情况。

智慧芽数据显示,海底捞共申请了111件专利,其中发明专利28件,外观设计37件,实用新型46件,其针对自己设计的各种锅碗瓢盆都申请了外观专利,

对改进的火锅器具进行了实用申请。深圳市思其晟公司CEO伍岱麒对《证券日报》记者表示,由于自主创新难度大,所以知名餐饮店容易被抄袭,被抄袭企业可以按照反不正当竞争法第六条中的“擅自使用与他人有一定影响的商品名称、包装、装潢等相同或者近似的标识”,主张自己的权利。

## 明星扎堆火锅赛道

公开资料显示,九毛九(广州)控股有限公司是一家以中式餐饮连锁经营为核心的餐饮集团,2020年1月份在港股上市,旗下拥有九毛九西北菜、太二酸菜鱼等不同细分领域中式餐饮品牌。

2020年8月份,九毛九在广州创立第一家总火锅。据2020年财报显示,总火锅开业仅4个月,就实现收入748.2万元。今年7月27日,九毛九发布上半年盈利预告显示,报告期内,公司股权持有人应占溢利不少于1.8亿元,相比2020年同期,成功扭亏为盈。

蠢喜锅第一家门店于今年5月份在杭州开业,晚于总火锅的首店开业时间。天眼查App数据显示,广州江泉投资有限公司持有蠢喜锅商标,歌手胡海泉持有广州江泉投资有限公司44%的股份,是蠢喜锅品牌联合创始人,同时为品牌代言。

事实上,近年来,餐饮行业备受明星及资本关注。仅从火锅领域来看,据《证券日报》记者简单梳理,2020年,火锅鸡品牌蛮太郎完成天使轮融资800万元,投资方为吃货大陆(领投)、优贝迪;自热食品品牌自嗨锅宣布完成逾5000万美元C轮融资,估值5亿美元;IDG资本、启承资本、嘉御基金和不惑创投投资圈食汇近9亿元,助其抢占家庭火锅生意;巴奴毛肚火锅、呷哺呷哺也分别获得了融资。

面对群雄逐鹿的火锅市场,明星或许更希望凭借自身“光环”吸引客流。然而明星光环并非护身符。郑恺创立的火凤祥曾被指抄袭吼堂老火锅设计理念;杜海涛、吴昕投资的“辣斗辣”因环境脏乱差被责令停业整顿;薛之谦的“上上谦”检出大肠菌群;陈赫的“贤合庄”天花板突然掉落砸伤顾客……

“明星频频跨界经营餐饮,主要是想借助自身的知名度和人脉影响力,获取客源。”在伍岱麒看来,餐饮店经营门槛相对较低,且作为线下实体店有利于集聚粉丝,所以明星跨界餐饮业被认为是不错的选择。其中,火锅店属于技术含量较低且可能做成中高端食品申请的类别,所以备受青睐,“不过,要想在火锅赛道突围,外在形象、装潢模仿抄袭其他领先品牌是难以成功的。”在伍岱麒看来,品牌需要有自己的特色,以独特优势与竞争对手竞争,并依靠自己的文化和机制获得扩张。

# 7天现3笔亿元级融资 咖啡市场继续“疯狂”?

■本报记者 许洁 见习记者 高倩

最近7天时间内,3家咖啡初创企业先后宣布拿到亿元级规模融资:7月21日,Seesaw咖啡宣布完成过亿元A+轮融资;7月23日,咖啡连锁品牌M Stand获得超5亿元B轮融资;7月27日,SECRE时萃咖啡宣布完成近亿元新一轮融资。另据《证券日报》记者不完全统计,今年以来,咖啡行业的融资已经有数十起。除上述公司外,还有Manner、隅田川咖啡、璞璞咖啡、鹿集咖啡、代数学咖啡、三顿半等获得资本加持。

对于咖啡行业融资浪潮,新零售专家鲍跃忠对《证券日报》记者表示:“年轻一代接触新消费方式的速度非常快,在很多消费场所咖啡消费已经成为标配。所以新消费群体的代际变化,意味着咖啡赛道还有很大的上升空间,获得资本方关注是必然。”

根据《2017-2021年中国咖啡行业投资分析及前景预测报告》显示,中国咖啡消费量在每年15%-20%的幅度快速增长,远高于全球2%的平均增速。而与日韩等亚洲国家人均年消耗咖啡量180余杯的数据相比,中国人均年咖啡饮用量仅为6杯,其中北上广地区较高,人均15杯。

从早期的雀巢类速溶咖啡,到星巴克这样的商务咖啡,再到瑞幸带来的平价咖啡,以及如今众多咖啡初创公司催生的多样咖啡生态,中国人的咖啡消费正在发生巨大变化。其中,瑞幸咖啡用很短的时间成为行业头部公司并完成上市,却最终因财务造假折戟,但还是给这个行业带来了些许改变。

“瑞幸咖啡最大的功劳在于,改变了行业的两大痛点,一是把咖啡的价

格降下来了,将咖啡平民化;二是大幅提升咖啡消费的便利性,让咖啡消费进入快消时代。”食品产业分析师朱丹蓬对《证券日报》记者表示。

对于咖啡初创领域投融资热潮后,是否会出现“烧钱大战”,有消费行业投资经理告诉《证券日报》记者,“咖啡已经越来越成为大众饮品,瑞幸式的补贴应该不会有了。”朱丹蓬也表示,“咖啡领域的发展已经结束跑马圈地阶段,进入优胜劣汰阶段,阶段不同导致打法也不同。”他认为,2018年咖啡消费的整体人群基数还不够大,大搞补贴是为了跑马圈地,但如今咖啡消费者的渗透率已经很高,投资人投资企业时会优中选优,考虑咖啡的品质、调性、场景、服务体系等。

从最近的投资也可以看到,互联网公司押注头部咖啡公司,而新式茶饮公司也希望选个“好苗子”发展新业务。在6月份Manner宣布的新一轮融资中,字节跳动成为其新投资人,往前追溯,美团旗下的龙珠资本参与了其5月份的融资;在Seesaw超亿元A+轮融资中,喜茶积极领投。

不过,这些咖啡初创公司还处于早期发展阶段,仍需警惕行业潜在的泡沫。“泡沫肯定是有,但相对咖啡市场的潜力来说,这个泡沫还不算离谱。”上述投资经理对记者表示。

“目前,整个市场还处于产销两旺的节点,没到洗牌期,不存在太大泡沫,到2023年进入品牌固化期,自然会形成淘汰。”朱丹蓬告诉记者。

“融资只是数字,关键看后续有没有一个实际的效果。一方面,这些公司要遵循零售的基本商业逻辑和规则;另一方面,也可以借鉴互联网的打法,会让公司未来有更好的发展。”鲍跃忠对记者表示。