上市银行首批三季报“开门红” 第三季度净利增幅均超20%

本报记者 吕 东

10月20日晚间，平安银行、杭州银行、常熟银行“三箭齐发”，率先拉开上市银行2021年三季报的披露大幕。

上市银行在上半年交出盈利普涨、资产质量向好的优异答卷后，首批发布的三季报业绩仍表现不俗。首批披露三季报的3家银行，今年前三季度营业收入、净利润均实现同比增长。其中，平安银行前三季度实现营业收入1271.90亿元，同比增长9.1%；实现归母净利润291.35亿元，同比增长30.1%。常熟银行前三季度实现营业收入56.33亿元，同比增长12.96%；实现归母净利润16.60亿元，同比增长19.04%。杭州银行前三季度实现营业收入223.77亿元，同比增长19.97%；实现归母净利润70.36亿元，同比增长26.16%。

上述3家银行第三季度净利润增幅更为可观。其中，杭州银行第三季度实现归母净利润同比增幅达34.47%；平安银行、常熟银行第三季度归母净利润同比增幅也分别高达32.5%和24.8%。不难看出，这3家银行在下半年以来盈利增长势头更为强劲。

今年前三季度，3家银行资产规模普涨。截至9月末，平安银行资产总额48530.74亿元，较上年年末增长8.6%；常熟银行资产总额2414.63亿元，增长15.71%；杭州银行资产总额13300.31亿元，增长13.75%

今年前三季度，3家银行的资产质量持续改善。截至9月末，不良贷款率均较上年年末有所下降，其中2家银行的不良贷款率更是低于1%。其中，平安银行不良贷款率为1.05%，较上年年末下降0.13个百分点；常熟银行不良贷款率为0.81%，下降0.15个百分点；杭州银行不良贷款率为0.90%，下降0.17个百分点。

对于A股上市银行三季报的整体业绩情况，光大证券研究所银行业首席分析师王一峰对《证券日报》记者表示，上市银行前三季度整体呈现营收与拨备稳定增长的局面，特别是部分资产质量更优、拨备更厚实的银行，盈利增速高于20%，有望延续“强者恒强”的态势。此外，经过2020年加大拨备计提和不良处置后，上市银行整体不良存量包袱进一步减轻。尽管今年下半年部分因素导致一些银行潜在风险有所增加，但上市银行的整体资产质量仍保持相对平稳。

截至目前，沪深两市上市银行数量已增至41家。沪深交易所披露三季报的时间表显示，所有上市银行三季报将自10月下旬起的十天内全部披露完毕。

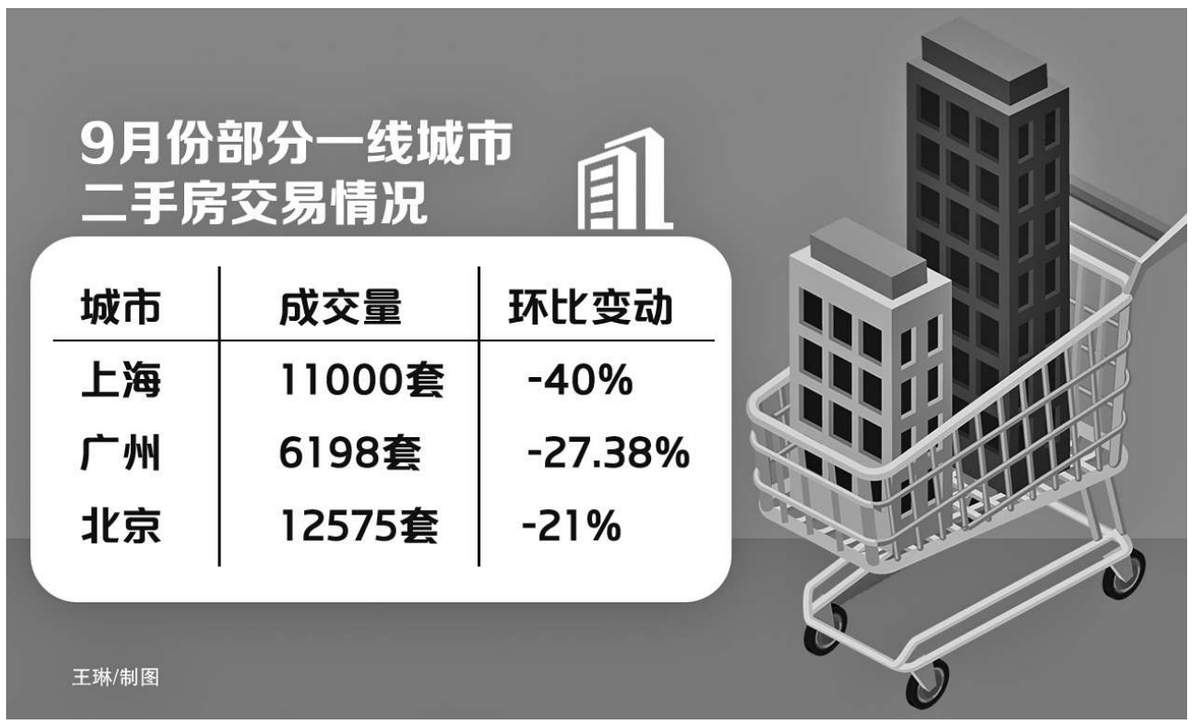
聚焦房地产市场

土拍市场降温殃及二手房市场 中介称“一个月只开三单”

本报记者 彭 妍

从近期全国主要城市集中供地情况看，土地拍卖市场全面降温。与此同时，以北上广深等一线城市为代表的全国多个城市二手房交易市场量价齐跌，就像“霜打的茄子”，都蔫了。

从房屋销售情况来看，多家房产中介销售惨淡。“下半年以来，二手房成交量非常少，这个月我们门店只卖出3套房子。”北京地区一家房产中介的销售人员对《证券日报》记者表示。



王琳/制图

第二轮土拍集体降温

近期，全国各地第二轮土拍普遍遇冷，流拍率居高不下，溢价率大幅降低，底价成交率更是创出新高。还有多个城市的土地拍卖“未拍先冷”，就连以往韧性十足的一线城市也大幅降温。继广州流拍率达到52.1%之后，北京、上海的第二轮集中供地出让也于近日结束，降温明显。

什么是集中供地？根据2021年自然资源部住宅用地供应分类调控工作要求，自2021年起，22个试点城市执行住宅用地“两集中”出让政策，即集中发布出让公告、集中组织出让活动。

关于国内土拍市场全面遇冷的原因，中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林对《证券日报》记者表示，主要是受到调控政策的影响。一方面，在当前全球实施宽松货币政策的背景下，实际通胀率处于上行周期，房地产市场很容易成为投机炒作的风口。监管层通过出台“三道红线”及房地产市场指导参考价、调整学区房入学政策等举措，多管齐下，最终将房地产市场的热度控制在理性程度。另一方面，土拍遇冷也说明房地产企业目前已具备一定的防风险意识，部分企业开始主动降低杠杆率，让自己更合规。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对《证券日报》记者表示，土地拍卖市场降温，在很大程度上与土地交易市场面临的各类压力有关。一是各类土地交易受到的约束越来越多；二是房地产企业普遍资金吃紧，不管是融资渠道还是销售资金的回笼都略显不畅，压制了房企参与土拍的热情。

58安居客房产研究院在《2021年第三季度楼市总结》报告中解读称：在密集的调控政策下，对比第一次和第二次集中供地情况可见，第二次的土地成交金额、溢价率和楼面均价均出现明显回调，房企拿地积极性明显偏弱，土地流拍数量明显增加。在“三道红线”政策的压力下，房企当前的主要任务是优化财务指标，因此，在年内销售预期偏差、回款压力增大的情况下，大多数房企都在减少在土地市场的投入。

二手房交易明显遇冷

与土拍市场同样冷清的，还有各地的二手房交易市场。据了解，今年以来，多个城市的二手房交易市场普遍遇冷，交易量减少，房价涨幅收缩甚至出现回调，买卖双方观望情绪上升。

《证券日报》记者近日对北京二手房市场走访后发现，不少房地产中介门店门可罗雀，生意冷清。张红（化名）是北京海淀区一家房产中介门店销售人员，据他透露，自己已经好几个月没开单了。而且，整个门店成交量也很少，10月份以来到现在，所在门店的成交量只有3套。“近期也有客户来看房，但大多数是来询价的，实际买房的很少。”

在张红看来，今年下半年出台的调控政策较多，特别是对学区房的打压力度较大，整个房地产交易市场都不太好。以某地学区房的成交情况来看，该小区10月份以来共卖出3套房子，是所有中介公司加起来的成交量；自己所在公司仅卖出一套。“但在市场好的时候，该小区一个月就能卖出20套至30套，我们公司就能卖出8套至10套。”

“现在的二手房交易市场，已经由之前的卖方市场转变为买方市场了。”另一家房产中介从业人员告诉《证券日报》记者，对原房主来说，若急于出售房子，通常都会下调房子的总价款，否则很难出手；不着急出售的，肯定也不愿意随便降价。对购房者来说，很多想出手购买的，也会因市场成交量下滑而选择观望。

中原地产研究中心发布的统计数据显示，今年9月份，一线城市的二手房交易数据普遍大跌，创出多年来的新低。其中，上海9月份成交套数只有11000套，比8月份下降40%；广州9月份二手住宅整体完成网签宗数为6198宗，环比下降27.38%，同比下降56.04%；北京9月份二手房成交量只有12575套，环比下降21%，创连续18个月以来的市场新低。

不仅成交量持续低迷，二手房交易价格也降温明显。“现在着急卖的房子比上月的标价至少降了10%；与上半年价格相比，大概降了20%-25%。”上述房产中介从业人员介绍称，特别是二手房指导价发布后，部分二手房业主的心里预期有所下降，开始主动降价。尽管房价不断缩水，但二手房的交易量和看房量仍在直线下降。

今年上半年，上海楼市一度交易火爆，很多房产中介觉得“在屋里坐着，就能把房子卖掉”。没想到的是，半年后的交易情况急转直下，面对如今直线下滑的成交量和成交价，很多中介和业主都坐不住了。

上海一家房产中介从业人员小张回忆称，“上半年时，一套房子有三四组客户抢着要；从下半年开始，成交量开始下滑，反而不好卖了。以一套老学区房为例，建筑面积70平方米，4月份的挂牌价为1120万元，买家都出价到1090万元了，业主都没卖。因为当时看房客户较多，业主觉得房价可能还会涨。没想到这一放，市场就变冷了，最终这套房仅以1050万元成交，前后足足差了40万元。”

10月20日，国家统计局发布今年9月份全国70城房价数据显示，70个大中城市商品住宅销售价格环比整体呈略降态势，同比涨幅持续回落。据测算，9月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.3%转为持平；二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平；三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.2%。

“当前抑制房价上涨的因素主要有两个。一是房地产价格确实存在一定的泡沫，主要体现在房价收入比方面；二是房地产企业和金融机构均存在“降杠杆”的需求，房企希望借此降低资金断链风险，金融机构希望借此优化信贷业务结构。”盘和林对《证券日报》记者表示，但要注意到，一线城市依然存在旺盛的购房需求。

北京地区房贷市场调查：

银行贷款额度依然紧张 部分银行仍处暂停状态

本报记者 张志伟 见习记者 余俊毅

今年下半年，多个城市出现房贷收紧情况。为此，《证券日报》记者近日走访了北京地区多家银行网点调查，结果却发现房贷额度依然紧张。不少银行表示，首套及二套房贷申请需等待长达数月的审批。还有银行经理建议购房者“明年再来”。

针对上述现象，博通咨询金融行业资深分析师王蓬博对《证券日报》表示，“主要还是季节性原因所致，每年的第四季度房贷都会紧张。”

央行金融市场司司长邹澜近日表示，今年前三季度，个人住房贷款发放金额保持平稳，与同期商品住宅销售金额基本匹配。其中，少数城市房价上涨过快，个人住房贷款投放受到一些约束，房价上涨速度得到抑制。房价回稳后，这些城市房贷供需关系也将回归正常。

北京地区房贷情况暂无变化

今年下半年以来，北京、上海、广州、深圳等四大一线城市的多家国有行、股份行及城商行的房贷开始收紧，房贷申请周期也有所拉长，普遍都在3个月以上。多家银行表示，贷款额度紧张。有不少贷款人反映称，申请银行贷款需要排队等待，部分银行甚至出现对二手房停贷的现象。此外，银行对资金的来源和资质的审批也愈发严格。

近日，《证券日报》记者走访北京多家银行网点后发现，目前各大银行依然面临个人住房贷款额度不足的问题，甚至有些银行网点的新房、二手房贷款业务依然处于暂停状态，尚未出现额度放宽的情况。

“最近确实有客户在询问是否房贷额度要开始放宽了，但目前在我行申请房贷的购房者依然需要排队。我一般会建议客户明年再来申请贷款，说实话，今年我们不一定能放出款来。”一家股份制银行的客户经理对记者无奈地表示。

一家城商行的客户经理也对记者表示，“目前没有听说房贷额度要放宽的消息，我们最近处于暂停按揭贷款业务状态，根本没有贷款额度。”

零壹研究院院长于百程在接受《证券日报》记者采访时表示，“关于今年下半年房贷紧张的原因主要有两个。一是年初央行推行房地产贷款集中度管理制度；二是针对房地产企业的‘三道红线’等监管政策，以及部分房企出现的风险事件，令银行放贷趋于谨慎，因此多个城市出现房贷额度紧张、放款周期拉长、贷款利率上调等现象。”

第四季度房贷额度有望松动

对于第四季度房贷市场的趋势来看，于百程认为，根据9月底召开房地产金融工作座谈会的表述，房地产金融监管的主基调是保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场平稳健康发展。因此，四季度房贷额度紧张的情况有望得到部分缓解，但房地产贷款集中度管理制度已进入常态化实施阶段，部分集中度超标的银行涉房贷款依然会受到控制。在房地产贷款集中度调整过渡过程中，房地产贷款整体紧平衡状态也将维持。

王蓬博也对记者表示，房贷额度主要与市场情况挂钩，也会受季节性因素影响，因此在年初更容易申请下来。

北京地区的房贷会否松动？IPG中国首席经济学家柏文喜对《证券日报》记者表示：“根据央行坚持‘平稳有序’的要求，北京地区房贷投向和运作基本趋于正常，毕竟房贷属于相对优质的贷款业务。预计第四季度北京地区或其他部分重点城市的房贷有可能会松动，银保监会可能会允许将明年的房贷额度提前到今年使用。”

房贷收紧对刚需购房者的影响如何？中国房地产数据研究院院长陈晟在接受《证券日报》记者采访时表示，房贷收紧，势必会削弱部分民众的购房能力，对刚需购房者造成一定的误伤。因此，银行需要进一步加强审核，判断购房者是否属于刚需，以便更合理、更精准地进行放贷。

记者还注意到，受申请房贷需等待较长时间的影响，一些有门路的中介乘机做起了“助房贷”的生意。在记者暗访过程中，有中介对记者表示，自己是金融从业人员，可以帮助购房者使用抵押手段或信贷手段，获得100万元至上千万元不等的贷款额度，放款时间从1天到7天不等。当记者继续深入咨询具体获贷方法时，该人员出于警惕心理，并未透露。

新时代证券股权争夺再起波澜 西部证券高挂“免战牌”

本报记者 周尚伃

谁能成功拿下新时代证券的股权？是西部证券，还是东兴证券？

不成想，针对新时代证券股权的“东”“西”之争还未正式开始，就已宣告结束。10月19日晚间，西部证券宣告，终止参与新时代证券股权收购报价事项。

该宣告，在第二天就得到二级市场股价的及时回应。10月20日，西部证券、东兴证券这两家券商股走势宛如“冰火两重天”，西部证券的股价低开逾2%，终盘以下跌3.74%报收；东兴证券的股价则以2.13%的涨幅领涨证券板块。

西部证券 放弃收购机会

9月16日，北京产权交易所发布股权转让信息称，新时代证券28.59亿股股权被挂牌转让，转让底价为131.35亿元，转让份额占新时代证券总股份的98.24%，转让方为新时代证券前十大股东中的八位。

股权转让信息发布后，至少吸引了两家同行的关注，东兴证券和西部证券都看上了这家注册地在北京的综合类证券公司。很多人都很期待这场即将上演的“东”“西”券商之争。

西部证券给出了很大的收购诚意，拟独立出资不超过130亿元，联合北京金控收购新时代证券98.24%股权。如果收购成功，将成为新时代证券的控股股东。

根据北京产权交易所要求，10月19日17点为标的股权转让项目挂牌公告截止时点，意向投资者需在上述时点前完成资料提交及保证金缴纳工作，保证金为转让底价的20%，为26.27亿元。

但在10月19日晚间，西部证券发布公告称，截至10月19日17点，公司未收到北京金控已经履行完毕法定程序的内部决策文件。因此，双方组成的联合体无法于北京产权交易所要求时间内完成资料提交及保证金缴纳工作。基于以上原因，公司终止参与本次标的股权收购报价事项。

对于本次终止股权收购报价事项的影响，西部证券表示，不会对公司整体业务的发展和经营产生不利影响，也不会影响公司未来的发展战略，不存在损害公司及全体股东利益的情形。公司将继续关注行业收购机会，贯彻、落实既定发展战略，不断提升公司的行业竞争力和盈利能力，助力公司实现战略目标。

东兴证券或成 新时代证券参股股东

在西部证券宣告收购终止后，东兴证券及中国诚通的联合收购后续进展如何？

10月7日晚间，东兴证券曾宣告与中国诚通拟通过公开摘牌方式联合受让新时代证券98.24%股权。其中，东兴证券拟以自有资金出资，取得新时代证券34.385%股权。

10月18日，东兴证券股东大会审议通过《关于通过公开摘牌方式受让新时代证券股份有限公司部分股权的议案》。但东兴证券表示，能否成功取得标的公司股权，尚存在不确定性。

按照新时代证券的要求，联合体作为意向受让方的，成员数量不超过3家，并提交联合受让协议，明确约定各自受让比例，其中1家须达到控股。若上述交易顺利完成，东兴证券将成为新时代证券的参股股东，中国诚通将成为其控股股东。

对此，东兴证券表示，本次与中国诚通联合收购新时代证券股权，是公司参与化解金融风险、维护金融稳定的重要举措。本次交易有助于公司进一步优化资源配置，提高公司竞争力和盈利能力，实现上市公司和投资者利益最大化。

有业内人士向《证券日报》记者表示：“虽然西部证券终止了对新时代证券股权收购事项，但并不意味东兴证券的收购会更轻松。”

LPR“横盘”18个月 未影响企业实际贷款利率下行

专家预计，四季度央行有可能再次实施降准，届时1年期LPR下调可能性会显著增大

本报记者 刘 琪

10月20日，10月份贷款市场利率（LPR）如期出炉。据中国人民银行（下称“央行”）授权全国银行间同业拆借中心公布，10月20日LPR1年期为3.85%，5年期以上为4.65%。截至本期报价，LPR已连续18个月维持不变。

此前，央行在10月15日开展5000亿元中期借贷便利（MLF）时，操作利率并未进行调整，LPR报价基础未发生改变。因此，分析人士此前普遍预计，本月LPR大概率不会发生变化。

昨日，东方金诚首席宏观分析师王青在接受《证券日报》记者采访时表示，近期，一般贷款利率下行较快，二季度末银行净息差收窄至历史低位附近。由此，商业银行下调关键贷款利率定价参考基准的动力不足。7月份降准以来，LPR报价连续4次保持不动的直接原因在于，本次降准带动的银行边际资金成本下降幅度较小，尚不足以促使报价行下调LPR报价0.05个百分点（LPR报价最小调整步长）。

“受市场预期波动等因素影响，9月中下旬以来，货币市场短端利率、3个月Shibor（上海银行间同业拆放利率）、银行同业存单利率等出现不同程度的上行走势。这意味着，在本次报价周期中，商业银行在货币市场的融资成本出现边际上升，导致其主动下调10月份LPR报价的动力进一步削弱。”王青补充称。

尽管LPR已经一年半时间未见调整，但并未影响企业实际贷款利率尤其是小微企业实际贷款成本的下行。在近期举行的2021年第三季度金融统计数据新闻发布会上，央行调查统计司司长兼新闻发言人阮健弘介绍称，普惠小微的贷款维持较高增长态势，继续保持了“量增、面扩、价降、结构优化”的特点。价格方面，9月份新发放的普惠小微企业贷款利率是4.89%，比上年12月下降0.19个百分点。

企业实际贷款利率的走低，有赖于前期一系列“减负”政策。比如，7月份的降准，释放约1万亿元长期资金，每年可降低金融机构资金成本约130亿元。9月份新增的3000亿元支小再贷款额度，在今年9月份至12月份期间发放，央行提供商业银行的再贷款利率是2.25%，可有效降低银行资金成本，提升金融机构对中小微企业的支持力度。

不过，需要注意到的是，国家统计局近期公布的数据显示，9月PPI同比上涨至10.7%，同期CPI同比却下降至0.7%，PPI与CPI的“剪刀差”持续扩大。国家统计局新闻发言人付凌晖在国新办举行的前三季度国民经济运行情况新闻发布会上表示，近期由于国际能源价格持续上涨，国内部分原材料供应偏紧，PPI有可能还会高位运行。

这意味着，多数中下游的小微企业成本压力还在上升，仍需金融体系加大对其支持力度，降低小微企业的融资成本、对冲上游原材料价格上涨压力更具迫切性。

王青认为，在跨周期调节下，本轮稳增长政策力度相对温和，年内MLF利率下调的可能性不大，但这并不意味LPR报价也会一直保持不动。为加大对实体经济支持力度，第四季度央行有可能再次实施降准。一旦降准落地，在累积效应下，1年期LPR下调的可能性会显著增大，下调幅度可能在0.05至0.1个百分点之间。

“这不仅将打破1年期LPR与1年期MLF利率点差固定局面，推动利率市场化再进一步，还会有效带动企业贷款利率更快下行，激发实体经济融资需求，对进一步缓解小微企业‘融资贵’问题产生明显效果。”王青表示。

本版主编 袁 元 责 编 汪世军 制 作 曹秉琛
E-mail:zmzx@zqrb.net 电话 010-83251785