

聚焦房地产

多个城市房贷利率下降 银行审批进度加快

专家称未来房贷利率或继续回调

■本报记者 彭妍

在监管层频频发声释放积极信号之后,近期已有多个城市的房贷市场予以积极回应。《证券日报》记者调查发现,除了银行放款速度在加快,部分城市的房贷利率也有所下调。

“近期首套房贷款利率有优惠,从原来的5.85%下调至5.65%。”广州一家国有大行的个贷经理告诉记者,随着房贷额度的放松,近期放款速度明显提升,银行所积压的房贷申请开始陆续下发。

对于部分城市房贷利率下调的原因,中南财经政法大学数字经济研究院执行院长、教授盘和林在接受《证券日报》记者采访时表示,10月份以来,银行等金融机构流动性有所缓解,央行在对房企政策方面进行了一些纠偏,对房企信贷松口。尤其是允许部分房企进入银行间市场发债,缓解了房地产企业的流动性危机,通过改善银行间市场流动性的方式,部分银行对房地产信贷重新开闸,市场房贷供给增长,房贷供需变化导致房贷利率有所下调。

多城市下调房贷利率

近期,部分城市释放出房贷利率下调的消息,各地房贷利率水平也出现一定程度的分化。贝壳研究院发布的重点城市主流房贷利率数据显示,11月份贝壳研究院监测的100+城市主流房贷利率为5.69%,较10月份回落4个基点;二套房房贷利率为5.96%,较10月份回落3个基点。

中原地产首席分析师张大伟对《证券日报》记者表示,四季度房地产信贷逐渐缓和的原因有两个。一是信贷供应回归平稳;二是楼市成交量暴跌,信贷需求减少。

贝壳研究院发布的11月份百城银行房贷利率简报显示,11月份,重点城市中约30%的城市下调利率,下调范围较上月扩大,主要覆盖长三角城市群、粤港澳大湾区。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐对《证券日报》记者表示,自10月份房贷利率出现年内首次环比回调后,11月份房贷利率再次下降,信贷环境继续改善。银行放款力度加强,房地产市场的合理资金需求得到满足,有利于改善市场预期,促进市场成交筑底回升。

在《证券日报》记者调查过程中,有多家银行反馈称,目前广州房贷市场上首套住房主流房贷利率为5.85%,二套房利率大多为6.05%。也有银行表示,目前首套房贷款利率有所下调。

部分城市的房贷利率与全国房贷平均利率基本持平。与广州有所不同的是,同为一线城市的北京、上海、深圳等地在房贷利率方面显得更加平稳。

“房贷利率近期一直保持稳定,目前房贷利率均按照监管规定执行,首套房贷款利率为LPR(贷款市场报价利率)+55个基点(5.2%),二套房房贷利率为LPR+105个基点(5.7%)。”北京地区多家银行的个贷经理对记者表示。

深圳市一家国有大行的员工告诉《证券日报》记者,目前该行房贷利率未出现变化,首套房贷款利率仍为5.1%,二套房贷款利率为5.6%。许小乐分析称,当前部分城市的房贷利率较高,放款周期超过4个月,在满足合理资金需求的导向下,后期有向下调整的空间。预计12月份市场房贷利率将继续回调,放款速度也将加快。

银行房贷审批“松动”

除房贷利率有所变化外,多个



城市房贷放款时间也普遍缩短。从各银行反馈来看,房贷放款时间普遍从之前的“无法预测”“等待半年以上”调整为“1个月至3个月以内”。甚至有银行表示,按目前情况看,放款时间最快只需1个工作日,但不承诺放款时间。不过也有多家银行表示,放款时间难以预料,需要排队放款。

“现在放款时间已缩短到1个月以内。”北京一家房产中介对记者表示,据介绍,此前北京房贷放款时间普遍较长,有银行放款时间为半年。

另一家北京房产中介相关负责人告诉《证券日报》记者,不少银行目前已基本消化了前期积压的房贷申请,加快了贷款审批速度。但是,年底的房贷额度通常较为紧张。

除北京外,其他一线城市的房

贷放款周期也明显缩短。深圳一家国有大行的信贷工作人员对记者表示,客户资料齐全且符合条件的最快1个工作日放款。“随着房贷额度有所放松,市场成交量下跌,现在放款时间明显快了。”该人士如是说。

据贝壳研究院近期发布的数据,11月份房贷平均放款周期为68天,较10月份缩短5天,放款周期自4月以来首次缩短。

据北京一家房产中介介绍,一些前期处于观望状态的市民,已经在看房、卖房提上日程。

“现在贷款放得快了一些,我也准备换房了。最近已把手头的房子挂到中介平台上了,下周末准备去看一些二手房源。”北京市民张女士表示。

《证券日报》记者获悉,从总体

上看,虽然银行信贷量有所回升,但目前银行的房贷额度仍然有限,部分地区的银行仍需排队等待放款,预计消化此前积压的房贷申请后,恢复到此前正常的房贷放款水平,仍需数月。

青岛一家大型银行的信贷经理亦对记者透露,该行之前积压的房贷申请较多。目前新申请的个人房贷业务,暂不确定具体放款时间,仍需排队等待放款。

盘和林认为,房地产市场可能会间歇性宽松,但总体还是会趋于偏紧状态。房地产企业去杠杆、银行等金融机构调整信贷产品结构的需求依然存在,预期未来房贷利率将呈现周期性变化,根据资金市场的需求而波动。从中短期来看,预计新一轮降准将开启,有可能推动中短期房贷利率走低。

政策支持房企合理发债融资 助行业整合加速

■本报记者 杜雨萌

12月3日,“一行两会”针对恒大集团风险处置及影响进行回应,并就房地产行业整体融资环境表态。

“金融监管机构对恒大集团风险事件发声,一是表明该事件对金融市场的外溢影响有限且可控;二是表示恒大集团外债的处理与化解应本着市场化、法律化及程序化原则。”IPC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,此次恒大集团事件实属市场经济中的“个案”,短期在情绪面上或对房地产市场正常融资有一定扰动,但中长期看,其影响有限。

支持房企合理融资

从监管层最新表态来看,房地产合理发债融资仍将继续得到支持。

银保监会表示,在落实房地产

金融审慎管理前提下,将指导银行、保险机构做好对房地产和建筑业的金融服务。现阶段要根据各地情况,重点满足首套房、改善性住房的按揭需求,合理发放房地产开发贷款、并购贷款,加大保障性租赁住房支持力度,促进房地产行业和市场平稳健康发展。

据半个月前银保监会披露的一组数据显示,截至10月末,银行业金融机构房地产贷款同比增长8.2%,整体保持稳定。个人住房贷款中90%以上用于满足首套房购买需求。同时,结合《证券日报》记者近半个月来的摸底调查,自9月份以来,在政策暖风下,银行对个人按揭贷款的批贷及放款速度有所加快。比如,有银行在贷款人资料齐全后,1天内完成批贷;有银行在购房者过户后,1个月内即可放款。

证监会方面也表示,下一步将继续保持市场融资功能的有效发挥,支持房地产企业合理正常融资,

促进资本市场和房地产市场平稳健康发展。

“整体上看,金融监管部门对于此次恒大风险均归因于其自身经营不善、盲目扩张,并将其定性为市场经济中的‘个案’。”国信证券高级研究员张立超在接受《证券日报》记者采访时表示,预计后续由此引发的信用与流动性风险有限且可控,对之后的房企及整个房地产市场的正常融资亦不会产生明显负面影响。

12月3日晚间,央行在回应恒大问题时强调,短期个别房企出现风险,不会影响中长期市场的正常融资功能。近期,境内房地产销售、购地、融资等行为已逐步回归常态,一些中资房企开始回购境外债券,部分投资者也开始买入中资房企的美元债券。

据贝壳研究院统计数据,今年前11个月,房企境内、境外债券融资累计约8466亿元,同比下降19%。但从单月数据看,11月份房企境内、

境外债券融资共发行48笔,较10月份增加17笔,发行规模折合人民币约473亿元,环比增加55.6%。其中,境内共发行46笔,发行规模约457亿元,环比增加125.1%。

贝壳研究院高级分析师潘浩表示,近期,房地产金融政策执行方面略有放松,尤其是涉房贷正在解决,进而加速企业资金回笼,叠加资本市场对房企合理正常融资的支持,预计地产行业的市场预期将得以改善。

行业整合将加速

银保监会在回应恒大问题时特别提到,“要合理发放房地产开发贷款、并购贷款”。

同花顺(FinD)数据显示,按首次通告日剔除并购失败事件后,今年以来,截至12月5日,A股市场在房地产领域共发生75起并购事件,其中,55起正在进行中,20起已完成。

张立超预计,后续房地产行业“大鱼吃小鱼”的态势将进一步深化,由此进一步加速行业出清。具有良好运营管理和控债能力、内生增长稳健、现金流充裕、土地储备分布城市能级高的房地产企业,特别是上市公司,有望成为行业内部整合的主力军。

中国社科院财经战略研究院城市与房地产研究所副主任李超表示,可以适当引导房企挖掘新的融资渠道,倒逼房企加快融资结构转型,通过房地产融资渠道多元化来实现有效分散风险,用以解决当前过于依赖信贷资金的问题。为此,有必要进一步鼓励扩大房地产企业的直接融资比重,加快推进房地产企业的资产证券化。此外,还可以积极拓展房地产信托、债券、基金和房地产信托投资基金等多样化融资模式,加大产业链融资力度,逐步增强房地产企业的资产流动性,有效防范、化解房地产企业的债务风险。

私募激辩元宇宙：全市场爆发节点仍未到来

■本报记者 王宁 见习记者 张博

近期,一些上市公司争先恐后地宣布涉足元宇宙产业链。《证券日报》记者最近对相关公告梳理后发现,截至目前,已有超70家上市公司被列入元宇宙概念股。

多家私募机构向《证券日报》记者表示,元宇宙目前处于萌芽阶段,全市场爆发节点仍未到来。A股市场的元宇宙概念板块仍以炒作为主,部分公司未有基本面支撑,纯粹是“蹭概念”。从投资角度来看,现阶段投机性很强,投资机会并不多。元宇宙概念股未来的投资机会会有出现在硬件和软件端,硬件以VR、AR为主,软件以“社交+娱乐”为主。

元宇宙概念股估值虚高

11月份以来,A股市场的元宇宙概念板块持续走高,相关概念股已积累较大涨幅。通联数据Datayes发布的数据显示,在11月1日至12月3日期间,元宇宙概念板块平均涨幅近20%。其中,中文在线股价大涨近99%,排名涨幅之首;佳创视讯大涨88.72%紧随其后;恒信东方、大富科技、汉威科技、中青宝等9只个股涨幅也超30%。

伴随股价上涨,市场对元宇宙概念股的关注度持续升温。近来,完美世界、蓝色光标、奥飞娱乐等多家上市公司发布公告或在互动平台回应称,已布局元宇宙领域。

12月4日,完美世界在互动平台上表示,公司看好元宇宙的未来前景,正在积极探索现有优势与未来技术结合应用于元宇宙领域的多种可能性,并在目前的游戏研发中融入元宇宙相关元素,期待给玩家带来更丰富的感受和体验。

11月底,蓝色光标在互动平台上表示,与元宇宙相关的虚拟人IP和技术、XR技术、虚拟空间等业务方向是公司未来重点关注并全力投入的赛道。公司可支持超10亿元资金投入元宇宙相关赛道,全面构建公司的自有IP、技术和内容核心能力。蓝色光标还宣布成立全资子公司蓝色元宇宙数字科技有限公司,专注于探索元宇宙相关的投资和运营业务。

值得注意的是,部分上市公司因涉及元宇宙概念收到监管关注函。关注函要求上市公司解释是否存在蹭元宇宙热点概念炒作股价以及在元宇宙方面布局情况等相关问题。

“随着市场关注度越来越高,资本正快速涌向以游戏为代表的元宇宙概念领域。部分国内游戏公司在市值连创新低、业绩同比下滑的背景下,借助元宇宙概念奋力‘自救’。现阶段A股市场的元宇宙概念股的投机性很强,但投资性机会并不多。”安爵资产董事长刘岩对《证券日报》记者表示,真正的元宇宙时代距离我们还很遥远,需要建立在交互设备迭代、更高算力的基础上,也需要超强的稳定性、可持续性和低成本运营的支持,距离成熟应用还有很长的路要走。

私募排排网基金经理助理刘寸心在接受《证券日报》记者采访时也表示,不可否认,元宇宙在生活、社交、工作等各个层面正逐渐融入人类社会,有可能成为未来发展的一个大方向。但就目前来看,元宇宙仍处于萌芽发展阶段,大多数技术仍需较长时间去沉淀和升级,当前市场仍停留在概念炒作阶段,且大多数元宇宙概念股的估值已虚高,建议投资者对元宇宙概念股保持谨慎心态。

元宇宙有三大投资方向

在私募机构看来,元宇宙概念股的投资方向主要有三个:一是VR/AR等硬件设备端;二是内容创作等软件端;三是云计算、区块链等基础设施端。

中睿合银投资总监杨宇宜对《证券日报》记者表示,在硬件端,VR和AR是通往元宇宙的重要入口,可以营造元宇宙必要的沉浸感。今年以来,VR硬件领域出现了单品爆发的投资机会,Meta出品的Oculus quest2出货量已接近千万台。值得期待的是,各大消费电子龙头公司都在积极研发,硬件正在加速迭代,明年苹果、索尼、Meta等将大概率发布新品。AR虽然短期内无法做到终极状态,但各大厂商都在从简单功能开始尝试,未来几年仍然具备投资机会。

在软件端,目前已有Unity、Roblox等成熟的“平台+创作引擎”出现。Unity是全球处于头部的3D内容创作平台,同时还为游戏、汽车、电影、建筑工程等领域提供开发工具,全球超50%的电子游戏是由Unity提供3D引擎开发的。构建元宇宙需要大量内容,因此,创作平台的投资机会也值得关注。

基础设施端的底层技术包括5G、AI、云计算、区块链等四项,将分别在数据传输质量、算力、内容规模化生产、构建经济体系方面提供支持。

杨宇宜表示,从投资角度而言,目前硬件端和软件端更容易找到与元宇宙直接相关的投资机会,主要是以VR、AR为主的硬件和以“社交+娱乐”为主的软件。但任何投资都需要得到基本面的支撑,从当前时点来看,元宇宙仍处于产业发展的初期,有基本面业绩支撑的上市公司并不多。虽然A股市场的元宇宙概念炒得很火热,全球各大互联网巨头也在纷纷入局,在舆论发酵下可推动市场情绪不断升温,助推相关概念和题材的炒作,但投资者也应注意甄别,回避潜在风险。

刘岩认为,“目前元宇宙的主要入口是游戏,但将来支撑元宇宙概念大发展的关键环节是科技升级的基础,比如交互设备的迭代、更高的算力基础、虚拟现实和增强现实技术的提高等。因此,一方面,我们要重点关注海外相关科技公司的进展情况;另一方面,也要对国内市场上的虚拟偶像、NFT概念、增强现实应用等领域加强调研。比如,最近走红的‘虚拟人’柳夜熙就是一个很好的示例。虚拟人技术日新月异,虚拟偶像可以很容易地占据普通人的认知世界,推动元宇宙在现实生活中不断落地。”

本版主编于德良 责编汪世军 制作李波 E-mail:zmxz@zqrb.net 电话010-83251785

免赎回费用压备案节奏 量化私募基金巨头“踩刹车”

■本报记者 王宁

近期,量化私募出现两方面变化:一是通过“封盘”或免赎回费用来控制基金规模;二是放慢新产品备案节奏。

多位私募人士告诉《证券日报》记者,由于A股指数的波动加大,量化私募获取超额收益的机会凸显。今年以来,国内量化私募规模快速扩容,很多量化私募产品策略难以平滑市场的大幅波动,不得不采取相应措施,通过“封盘”或免赎回费用的形式来主动控制产品规模。此举体现了私募机构对客户负责任的态度。

26家百亿级量化私募 年内平均收益率18.6%

作为国内量化私募巨头,幻方量化的各种举措备受市场关注。近日,幻方量化发布通知称,为维护投

资者利益,方便投资者调整基金配置,即日起免除所有已发行人民币基金的赎回费用。

一位不愿具名的知情人士告诉《证券日报》记者,幻方量化刚刚宣布免除相关产品的赎回费用,目前是否已达到控制产品规模的预期,暂时还不清楚。但此举给了投资者更多选择,毕竟赎回基金不收取费用还是比较具备吸引力的。

据了解,幻方量化近两年资产管理规模一直呈现稳中有进的态势,在投资机会凸显的高峰时段,其资产管理规模一度逼近千亿元。

私募排排网数据显示,截至11月中旬,26家百亿级量化私募的年内平均收益率为18.61%,全部实现正收益。其中,有9家私募的年内收益率超过20%,13家私募年内收益率介于10%-20%之间,只有4家私募年内收益率低于10%。在26家百亿级量化私募中,年内收益率最高的达到

36.54%,收益率最低的为2.93%。

私募排排网基金经理胡泊告诉《证券日报》记者,今年量化私募的整体规模上涨较快,竞争也明显加剧。近期A股市场波动无序,量化私募实现超额收益的难度加大,尤其是那些投资风格激进、风险敞口较大、前期收益较高的量化私募产品,在股指波动较大时净值回撤明显。

“不少量化私募主动放开赎回来控制产品规模,甚至有量化私募针对近期频繁的市场风格切换,已在模型端做出多维度的优化与提升。”胡泊表示,量化私募近日纷纷暂停申购,可见已充分意识到规模扩张和行情变化所带来的风险,主动控制产品规模的意愿非常明显。

量化私募 实现超额收益难度加大

私募排排网数据还显示,今年

以来,百亿级量化私募共备案3441只基金产品。其中,6月份至9月份为备案高峰期,平均月均备案501只基金,远高于其余月份205只的月均备案数。有14家百亿级量化私募年内备案产品数量超过100只。

Wind数据显示,在有数据统计的百家百亿级私募旗下的逾2000只产品中,有近1400只产品的年内收益率为负,占比近七成。其中,收益率最高的12只产品成为“翻倍基”,42只产品收益率在50%-100%之间,有39只产品年内收益率亏损超20%;收益率排名末尾的产品之间相差近400%。

多家量化私募主动控规模,是否宣告量化私募发展的红利期已经结束?

胡泊认为,量化私募发展的红利期依然存在。但从中长期发展角度来看,量化私募实现超额收益