

郑州19条楼市新政出台

郑州多家银行房贷利率下调 中介表示看房人数明显增多

■本报记者 彭妍

郑州市近期出台的19条楼市新政,给当地房地产市场带来了信心。郑州楼市新政松绑“认房又认贷”,下调住房贷款利率,对刚性以及改善型群体无疑是一大利好。

对此,中原地产首席分析师张大伟向《证券日报》记者表示,各地楼市政策往往是零碎的、单独的政策为主,郑州市此次推出的政策有系统性。

那么,新政发布后,郑州各家银行执行情况如何?对二手房市场影响几何?

多家银行下调二手房贷款利率

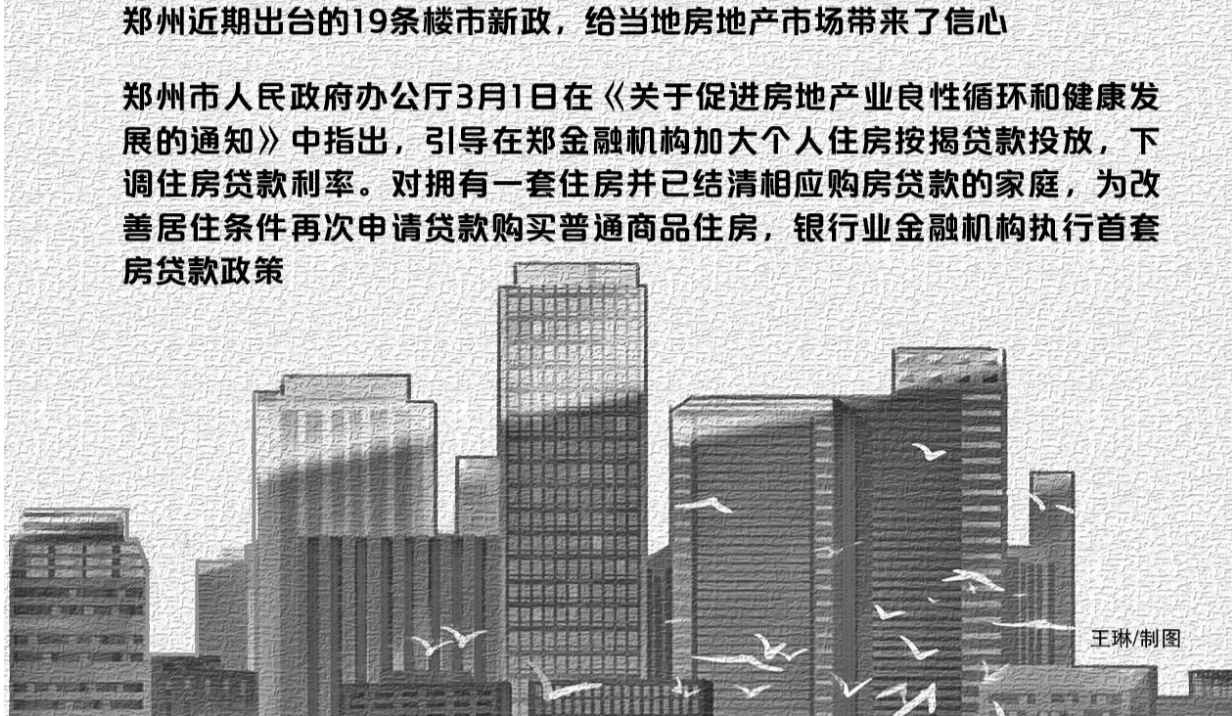
郑州市人民政府办公厅3月1日在《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》中指出,引导在郑金融机构加大个人住房按揭贷款投放,下调住房贷款利率。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策。郑州成为今年全国第一个在限购限贷方面全面放松的城市。

3月3日,《证券日报》记者从郑州多家银行获悉,目前银行普遍已将二手房的房贷利率进行下调,对于取消“认房又认贷”相关规定,多数银行表示还未接到相关通知。

光大银行郑州某支行个贷部工作人员向记者称,今年以来,房贷利率已经出现了多次下调,二手房首套房贷款利率在去年时还高达5.39%左右,而今年春节之后,已普遍降至5.145%,近期又下调至5.14%,二套房贷款利率目前没有变动。

在取消“认房又认贷”的规定上,上述工作人员介绍,现在银行还未实施还清贷款即按首套房进行贷款,目前首套房首付比例为30%,二套房为60%。

《证券日报》记者从郑州其他多家银行营业部也了解到,近期二手房房贷利率确实有所下调,不过各家银行下调力度不一。目前首套房贷款利率在5.14%至6.12%之间,二套房贷款利率



郑州近期出台的19条楼市新政,给当地房地产市场带来了信心

郑州市人民政府办公厅3月1日在《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》中指出,引导在郑金融机构加大个人住房按揭贷款投放,下调住房贷款利率。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策

率并没有太大变化。另外,由于额度充足,银行放款速度也在明显加快,目前贷款的整个流程在1个月左右。

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,郑州此次政策,最大的亮点就是取消了改善型住房的认房又认贷政策,即不再看是否有首套房,如果贷款清偿会按首套房流程走,很显然对于鼓励改善型购房需求给予了很多支持性政策。

业内人士认为,降低个人住房按揭贷款利率,放松银行认定首套房标准,有助于房地产市场的销售量回升。目前政策已开始边际宽松,预计未来会有其他城市跟进,进一步降低首套房房贷利率水平,并调整首套房的认定标准。

买家急“出手”卖家忙涨价

《证券日报》记者调查还发现,近期,郑州二手房市场交易格局有所变化,带看量上涨,成交量明显增多。与此同时,二手房业主预期明显提高。

对于新政带来的影响,郑州金水区某房产中介告诉记者,近期看房的人确实越来越多,利率下调对购房者来说是利好。新政公布之后,这段时间估计看房者还会增多,特别是改善型客户。

“由于购房需求量大,近期不少业主已经上调房价。”上述房产中介还表示,“当天刚接到一个业主的电话,业主在得知新政策实施后,将房价从253万元上调至258万元。”

另一家房产中介工作人员告诉《证券日报》记者,今年以来,二手房成交量回暖,他们所负责的几大片区近期成交量明显增多,一方面房贷利率下调以及房贷放款周期缩短,另一方面改善型的客户需求较旺盛。

贝壳研究院数据显示,2022年2月份,贝壳50城带看客户量环比增长约10%,新增挂牌房源量环比增长近六成。市场预期方面,2022年2月份,贝壳50城二手房景气指数回升至21,市场预期保持修复。预计3月份二手房市场整体成交量环比明显增长,价

格保持平稳。

郑州的楼市松绑并非个例。今年以来,多个城市出现了商业贷款首付降低、公积金首付降低。据中原地产数据显示,2022年1月份至2月份,全国已经有接近50个城市发布了不同程度的楼市宽松政策,包括信贷宽松、吸引人才补贴购房、减免补贴契税等政策。

贝壳研究院发布《2022年2月全国二手房市场报告》指出,信贷宽松及地方支撑性政策出台是带动市场修复的主要因素。一方面,房贷进一步降息,银行放款更快。另一方面,地方支持性政策(或实际执行)出台密度提高。相比于供给端的纾困政策,信贷环境宽松和需求端的支持政策更利于降低购房成本,对于提振市场信心、释放住房需求有积极作用。

严跃进表示,郑州的政策对全国其他城市有启发,基于信贷的流动性增加,资金成本降低,未来二套房的政策会更加宽松,市场交易数据有可能进一步反弹。

消金公司拓展融资渠道 金融债最划算但门槛高

■本报记者 李冰

今年首家获得金融债发行资格的持牌消费金融机构出炉。

日前,河南银保监局官网发布《关于同意河南中原消费金融股份有限公司发行金融债的批复》。至此,河南中原消费金融股份有限公司(以下简称“中原消费金融”)成为持牌消费金融行业中首家获得金融债发行资格的持牌消费金融机构。

值得关注的是,在2021年1月份,中原消费金融刚刚获得资产证券化业务资格。此次金融债获批发行也意味着中原消费金融融资渠道进一步拓宽。

总规模不超过20亿元

根据河南银保监局批复,同意中原消费金融在全国银行间债券市场发行金融债,总规模不超过20亿元人民币,期限不超过3年。

官网显示,中原消费金融于2016年底成立,注册资本为人民币20亿元。是经中国银保监会批准成立的全国性非银行金融机构,由中原银行与上海伊干网络信息技术有限公司共同出资发起设立。

在业界看来,获批发行金融债事实上也是对消金机构业务发展的一种认可。较之消费金融的门槛相对较高。根据《全国银行间债券市场金融债发行管理办法》,金融债发行主体必须满足最近三年连续盈利,资本充足率不低于10%。

零壹研究院院长于百程对《证券日报》记者表示,“相对其他融资方式来说,消费金融发行金融债的要求审核更加严格,融资成本也更低,因此发行金融债的消费金融公司并不多。”

财报数据显示,2021年上半年,中原消费金融实现营业收入为15.63亿元,较上年同期的10.37亿元,增幅为50.72%;新增客户数241.39万户,累计客户数为1333.17万户。

《证券日报》记者注意到,这已是中原消费金融在今年以来第二次扩宽融资渠道。根据银保监会官网显示,1月22日,中原消费金融刚刚获得开办资产证券化业务资格。至此,中原消费金融已打通ABS、金融债等融资渠道,成为消费金融机构为数不多的拥有多渠道融资能力的机构。

苏宁金融研究院研究员黄大智告诉《证券日报》记者,“消费金融机构是资本渴求型的机构,多元化的融资渠道和方式能够有效地降低消金公司的融资风险。一方面可以使融资的结构更加合理,支撑业务扩张;另一方面能更好降低融资成本,提升经营效率。对于消金机构而言,金融

债是一种成本较低的融资方式。”

获批金融债发行资格达8家

据不完全统计,目前,经银保监会批准,具备金融债发行资质的消费金融公司共计8家,分别为中银消费金融、捷信消费金融、兴业消费金融、招联消费金融、马上消费金融、中邮消费金融、哈银消费金融、中原消费金融。

由于不能吸收存款,目前消费金融机构的资金来源主要有:发行金融债、股东资金、同业拆借、银团贷款以及ABS等方式。一般来讲,融资成本从高到低为银团贷款、金融债、ABS、同业拆借以及股东资金。

记者注意到,近几年,持牌消费金融机构均在积极拓展自身的融资能力。例如,2022年2月9日,湖南长银五八消费金融获批发行信贷资产证券化业务资格;2021年11月份,哈银消费金融获得发行金融债券资格;2021年8月份,中邮消费金融获得发行金融债券的资格;2020年8月份,马上消费金融获得发行金融债券资格等。

西南财经大学金融学院数字经济研究中心主任陈文对《证券日报》记者表示,“目前消费金融行业融资渠道畅通。近年来,消费金融行业资产端合规压力巨大,尤其是合规利率下调后对于资金成本挑战不断呈现,全方位拓展资金渠道是控制资金成本的积极举措,也是近年来多家持牌机构积极拓展自身融资能力的原因,筹集低成本资金,有助于推动业务扩张,也能对相关资产端产品创新提供空间。”

于百程告诉记者,消费金融行业已经进入到精细化高质量发展阶段。多渠道、低成本融资的能力,是消费金融公司的重要竞争力之一。资金来源的多元化,有利于消费金融公司根据业务情况来主动选择匹配的低成本融资方式,因此,符合条件的消费金融机构都会尽可能地拓宽融资渠道。

对于持牌消费金融机构未来面临的挑战,于百程坦言,目前针对互联网贷款、消费金融等领域的监管政策明朗,消费金融机构会从中受益,但同时也会面临着一定挑战。一是随着平安、小米、蚂蚁等巨头旗下消费金融机构开业,未来竞争在加剧;二是在合规发展,利率下降,互联网获客成本上升等背景下,消费金融在业务模式、技术能力、聚焦的人群都会有所改变,行业走向高质量发展。对于消费金融机构来说,未来的竞争更加体现为综合能力的竞争,是精耕细作能力的竞争,包括资金端的多元化和成本,资产端的客群质量和收益水平,以及技术赋能和风险控制能力等。

银保监会一天连发四份处罚函 4家金融机构保险电销存在误导

■本报记者 苏向泉

3月3日,银保监会连发了4份处罚函,处罚对象包括1家保险公司及3家银行信用卡中心,4家机构涉及的违规行为主要为保险外呼业务(行业也称“保险电销”)销售误导。

被处罚的险企为中美联泰大都会人寿,3家被罚银行机构分别为兴业银行信用卡中心、广发银行信用卡中心、华夏银行信用卡中心。

监管开出的4份罚单可谓“重拳出击”。从罚单来看,中美联泰大都会人寿因销售误导涉及的保费为57.62万元,而因销售误导被罚款金额达118万元。此外,3家银行信用卡中心因销售

误导合计涉及的保费为9.79万元,合计被罚30万元。

从上述4份罚单的关系来看,3家银行信用卡中心被罚的原因均为,在代理中美联泰大都会人寿的保险销售外呼业务中,存在夸大保险责任等销售误导行为。

相较3家银行代销机构,中美联泰大都会人寿的被罚金额最高,处罚函提到,该公司存在两项违法行为:一是该公司两处营业场所未报经监管部门批准,其中1处为上海电话销售中心营业场所;二是该公司多家自建电销中心外呼业务存在保险责任表述不清晰、夸大保险责任等误导消费者的行为。因此,监管对该公司合计罚款122万元,其中,因电销销售误导的罚单为118万元。

对此,清华大学五道口金融学院中国保险和养老金研究中心研究总监朱俊生认为,电销适合销售简单保险,复杂产品在电话里难以说清楚,易引发误导。

北京一家大型寿险公司分公司市场部相关负责人也对记者表示,误导与电销人员专业知识欠缺、销售人员敬业精神不够等原因有关,更为重要的是,一些保险电销团队以业绩为导向,单纯追求保费规模而忽视业务质量,易引发误导。

实际上,在误导频发的背后,近年来电销业务规模持续扩张。

目前,中国保险行业协会暂未披露去年的寿险电销保费规模,不过从此前多年的数据来看,2019年、2020年寿险

电销保费规模出现连续负增长。2019年电销保费规模同比增长17.84%。2020年受新冠疫情及销售人员规模下降影响,中国寿险电销市场规模保费降幅扩大,规模保费为136亿元,同比下降22.51%。

对此,朱俊生认为,一是在监管部门关注消费者信息、隐私保护之下,对营销电话呼出有了更多限制;二是消费者对陌生人普遍有抵制情绪,在一定程度上影响电销展业。

从目前头部寿险公司渠道策略来看,主流寿险公司保险销售渠道更侧重个险,部分中小型寿险公司则较为依赖银保、专业中介(经代渠道)、网销等渠道,电销渠道逐渐不被重视。

信托公司增强资本实力 中诚信托增资至48.50亿元

■本报记者 张志伟 见习记者 张博

日前,中诚信托发布公告称已正式完成增资,公司注册资本由24.57亿元增至48.50亿元。此前1月25日,北京银保监局就《中诚信托有限责任公司关于增加注册资本的请示》进行批复,同意中诚信托变更注册资本。中诚信托表示,这将进一步提升资本实力,为高质量发展创造有利条件。

此次增资后,第一大股东中国人保集团出资15.97亿元,出资比例32.92%;国华能源投资有限公司出资9.87亿元,出资比例20.35%;山东能源集团有限公司出资4.94亿元,出资比例10.18%。

据记者了解,中诚信托初创于1995年,前身是中煤信托。2008年,经国务院批准,财政部将其持有的中诚信托32.35%的国有股权全部划转至中国人保集团,中国人保集团成为中诚信托

第一大股东。2010年,中诚信托完成增资扩股,注册资本24.57亿元。

据中诚信托2020年年报显示,截至2020年末,中诚信托受托管理信托资产规模2077.29亿元,固有资产213.82亿元;2020年,公司实现营业收入24亿元,全年利润总额10.31亿元,净利润9.73亿元,较好地完成了全年的经营目标。另外,中诚信托目前已通过参股、控股都证券、嘉实基金等多家金融机构的方式,搭建了全方位的金融服务网络,涉及证券、基金、期货、养老、保险等金融领域。

记者注意到,近年来信托公司增资不断。据记者不完全统计,2020年共有五矿信托、建信信托、江苏信托、国元信托等11家信托公司完成增资,总额超290亿元;2021年至今已有光大信托、陕国投、陆家嘴信托等13家信托公司完成增资,总额近200亿元,多为中小信托且增资时间集中在去年下半年。

其中,陆家嘴信托更为积极,2021年连续进行了两次增资。据银保监会官网显示,7月份,陆家嘴信托增资获批,注册资本由48亿元增至57亿元,股权结构不变;11月份,陆家嘴信托增资再次获批,陆家嘴信托以股东现金出资的方式增加公司注册资本33亿元,增资后公司注册资本由57亿元增至90亿元,公司股东的出资比例保持不变。

值得关注的是,截至目前,我国信托公司注册资本超过100亿元的仅有9家,例如,重庆信托注册资本150亿元、五矿信托注册资本130.51亿元、平安信托注册资本130亿元。

业内人士普遍认为,信托公司增强资本实力,一方面有助于拓展业务发展空间,推动公司转型;另一方面还能强化风险抵御能力,保持长期稳健发展。

普益标准研究员王伟对《证券日

报》记者表示,信托公司补充资本的渠道主要有两种,自有股东增加注册资本和引进战略投资者,股东实力较强的信托公司会选择自有股东增资。提升资本实力可以使信托公司持续开拓本源业务,同时显著提升自身抗风险能力、化解较高的不良率。

“频繁增资是信托公司在当前复杂经济金融环境及严监管政策下的真实写照。”用益信托研究员帅国让在接受《证券日报》记者采访时表示,增资一方面

是战略转型的需要,强大的资本实力,不仅有利于推动信托业务转型,而且对信托公司风险防范起到积极作用;另一方面《信托公司资金信托管理暂行办法》对信托公司资本金实力提出了更高的要求,资金信托新规将资金信托业务开展的规模限制与信托公司净资产挂钩,因此,对于资本实力较弱的信托公司而言,建立和完善资本补充机制、增加资本实力迫在眉睫。

美联储主席倾向三月加息25个基点 专家预计加息节奏或先快后慢

■本报记者 刘琪

当地时间3月2日,加拿大央行宣布加息25个基点,将基准利率上调至0.5%。这是该国2018年以来首次加息。

加拿大央行发表声明称,由于持续的经济增长和通胀压力,利率水平需要进一步提升。加拿大经济增长强劲,在去年第四季度达到6.7%,而今年1月份的通胀率为5.1%,远高于2%的政策目标范围。

此外,声明还表示,加拿大央行还将考虑启动量化紧缩,以配合加息的政策。进一步加息的时机和步伐以及何时启动量化紧缩,将根据对经济状况的实时评估而定。

除了加拿大央行宣布加息外,当日美联储也就加息释放了新信号。美联储主席鲍威尔于当地时间3月2日对国会众议院金融服务委员会表示,美联储一直在适应不断变化的经济环境并将继续如此。“我们已逐步停止购买净资产。由于通胀率远高于2%且劳动力市场强劲,我们预计在本月早些时候的会议上提高联邦基金利率的目标区间是合适的。”

在提问环节,鲍威尔表示,目前仍支持3月份加息25个基点的计划,同时预期能够在缩减资产负债表的问题上取得进展,但不会最终敲定这一事项。同时鲍威尔也强调,目前美联储的预期是今年通胀将会见顶并回落,如果通胀持续高于这一目标,

美联储也准备好在未来一次或多次会议中以更激进的方式加息。

在加息节奏方面,鲍威尔称,相较于金融危机后的加息,本轮调整会更加紧凑,可能会每隔七周就加息25个基点,但美联储主席也强调目前未针对这一问题形成结论。

分析人士认为,鲍威尔最新的表态明显在安抚市场,3月份利率会议加息25个基点基本确定,对于俄乌局势的担忧使得美联储政策将更为灵活。

财经研究院副院长伍超明在接受《证券日报》记者采访时预计,2022年美联储将加息4次至6次,每次加息25个基点的概率偏大。

“预计全年加息节奏或先快后慢,一是有利于更好、更快控制通胀预期,防止其进一步发散;二是当前美国经济韧性犹存、就业市场强劲,对加息的掣肘不大,但下半年随着经济放缓压力增加,金融市场调整压力进一步凸显,美联储加息面临的制约明显增多。”伍超明表示。

前海开源基金首席经济学家杨德龙认为,美联储3月份加息的可能性大大增加,这将影响全球股市。

“在当前能源和粮食供应短缺的情况下,可能会使得通胀愈发高涨,并最终影响经济增长。这使得美联储从3月份开始加息进程的可能性大大增加,这也对美国经济复苏产生比较明显的影响。而美股的位置处于高位,一旦连续加息有可能导致美股见顶回落。”杨德龙表示。