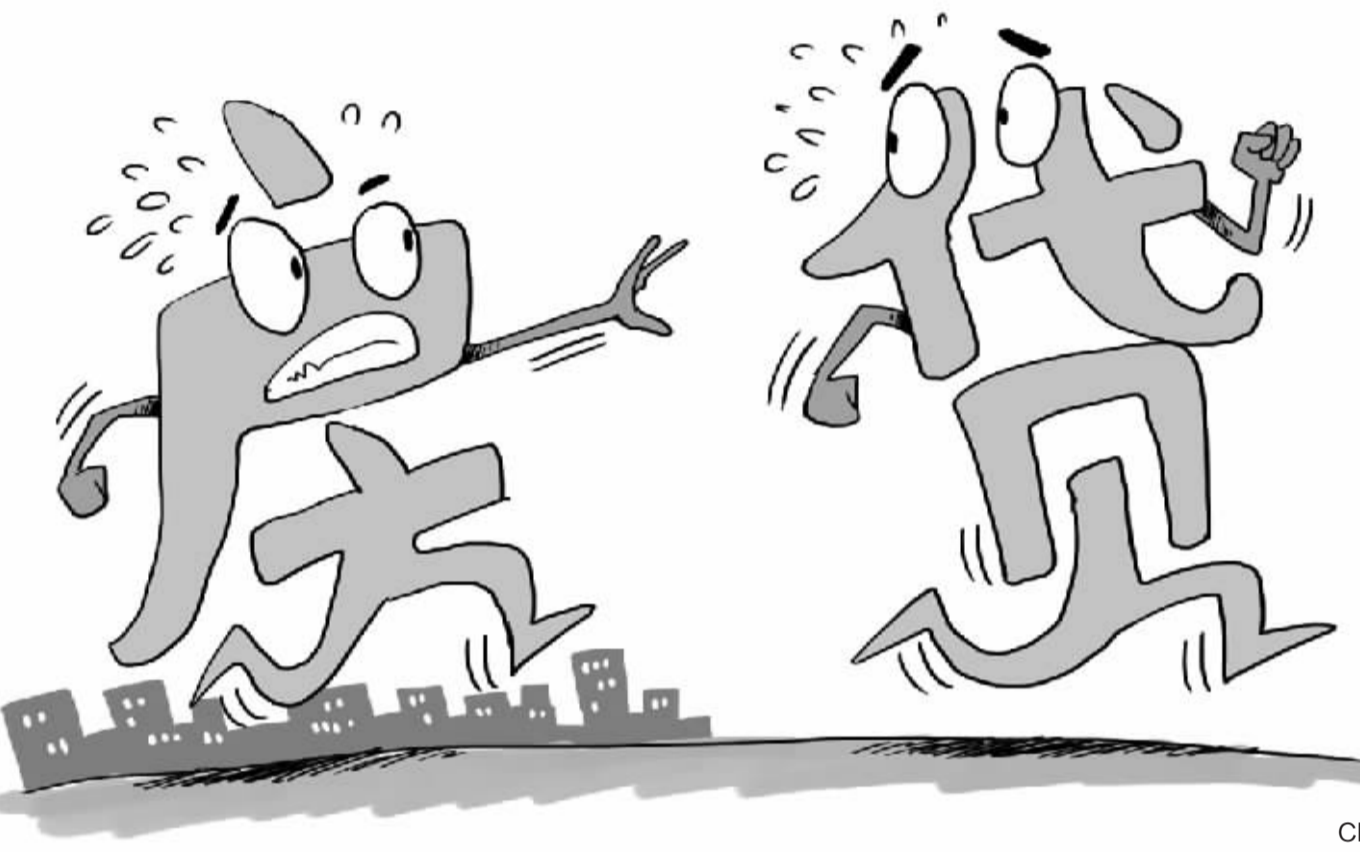


# 防范风险 银行收紧沪深房贷

□本报记者 周文静

继全面叫停“首付贷”和“众筹炒楼”后,近日深圳经济特区金融学会下发《关于加强个人住房贷款风险控制措施的决议》(简称“决议”),从银行贷款的发放到贷款人的资质审核都进一步收紧。此前,上海公布房贷新政,上调了非沪籍家庭的购房门槛,并提高二套房首付比例。银行人士表示,如果不符合新规定的客户将无法在银行获得贷款。当前深圳区域的按揭利率也已经开始上调。

中国证券报记者了解到,深圳一些银行支行网点2015年住房信贷的发放规模同比增幅超过100%。业内人士表示,过去一年多,各种资金通过不同渠道涌入一线城市房地产市场,推高当地房价,并积累了一定的风险,预计短期内一线城市房贷将会持续收紧。不过从全国来看,在房地产“去库存”以及“分城分类调控”的背景下,目前房贷政策收紧主要针对一线城市,三四线城市的按揭市场还是相对火爆。银行人士表示,对于经济不是特别好的城市,企业经营状态不佳,银行资金更愿意投向较为安全的按揭市场。



CFP图片

## 沪深房贷收紧

“金融学会下发了文件,估计这两天总行会有具体的执行文件下来。”深圳一家商业银行信贷部人士向记者表示,对于已经签了网签预售合同的购房者来说,不会有影响,银行还会照常发放贷款。但如果只是受理了按揭资料的客户,银行会根据新的政策执行,加强购房资格审核的审核,不符合要求的将无法在银行获得贷款。

近日,深圳金融学会发布的决议要求银行合理把握住房贷款规模;避免无序的价格竞争;严格控制“首付贷”;认真核实购房人的婚姻状况;加强购房人偿债能力审查(落实借款人偿还住房贷款的月支出不得高于其月收入50%的要求);实行差别化的住房贷款条件(对总价高于2000万元的多类高端楼盘,严格确定首付比例和利率);住房贷款申请日前两年内有两次住房贷款记录的,应拒绝受理;严格个人再交易住房贷款首付款资金监管,在银行监管比例不得低于房产总价的22%;严禁个人再交易住房贷款转存第三方

个人银行账户。

“去年的房贷利率优惠随处可见,八折利率很常见。现在不允许了,利率最多优惠9.5折。”某银行人士表示,与上海侧重从购房资格上进行限制相比,深圳调控楼市的策略主要抓手在信贷端,这也意味着深圳个人房贷在收紧。作为银行一线个贷部人员,主要从银行流水和社保判断其收入证明和还款能力,以及查询把控属于第几套房,至于是否投资客难以判断。对于通过地产中介或者互联网平台筹得“首付贷”等情况,银行一般很难去追查。过去的一年多深圳楼市火爆,涌入的资金增多,而此前市场还在看涨,在宽松货币的环境下,银行也乐见资金进入楼市。

数据显示,截至二月底,深圳区域的房价已经连续15个月上涨,新房均价4.8万元,2月份同比增幅超七成。深圳金融学会表示,2015年来,深圳市房价快速上涨,住房信贷投放大幅增长,房地产金融市场风险有所积累。对此,深圳市委市政府要求加强调控、抑

制房价过快上涨,并于近期出台提高二手房交易计税参考价、增加土地供应等调整措施。中国人民银行深圳市中心支行也多次召开会议,提示各成员单位加强住房信贷风险控制。

上海方面,2月份二手房环比涨幅高达5.3%,无论是新建商品住宅,还是二手房价格同比上涨20%以上,上海相关部门表示由于信贷税收政策的推动,银行房贷政策的放松等原因推高了房价。在楼市新政中关于信贷政策,上海要求对拥有一套住房的居民家庭的首付比例不低于50%,非普通住房则不低于70%。据报道,建行上海市分行行长段超良在3月28日下午举行的沪上银行话开年活动中明确表示,首套房贷款利率优惠的上限被划定为9折,接下来上海市场不会再出现基准利率8.5折的首套房优惠房贷利率。业内人士分析认为,沪深两地的楼市新政出台后,在一定程度上抑制了投资性需求,在短期内也抑制了部分改善性需求。

## 银行排查风险

深圳某商业银行信贷部人士向中国证券报记者透露,2015年该银行一些支行按揭规模增速超过100%,在办理业务过程中,确实接触到不少通过中介拆借资金进行购楼的客户。2015年以来,各家银行的贷款规模有很大的增长,基本不存在往年没有额度的情况。宽松货币环境下信贷额度的充裕致使银行在住房信贷上也加大了投放。机构人士认为,市场对一线城市楼市的看涨亦助推了金融机构资金在楼市的投放。按以往情况来看,由于信贷额度有限,同时按揭利率低、时限长,银行并不愿意把过多的资金投放到楼市。但信贷充裕且实体经济疲软,一些实体企业贷款风险增加的情况下,楼市成了资金的安全去处。

“不过,现在情况又有不同了,监管部门提示风险后,银行在按揭市场的扩张会有所收敛。事实上,我们也在讨论楼市风险问题,深圳的房价已经没有办法通过收入、租售比等指标去判断了,大家都认为深圳地少人多,有一批优质企业,房价上涨是必然的,所以银行也有放贷冲动。加上一些投资客通过其他方式从银行贷款曲线入市,潜藏的风险是存在的。银行也在排查,包括大额信用贷、消费贷以及企业的经营贷是否最终流向了楼市。”前述银行人士坦承,过去一年住房信贷发放增长迅猛,各家银行现在开始注意到住房信贷的风险。目前银行已经开始谨慎了,深圳市区的房价动辄七八万元/平方米,而深圳人均年收还不到8万元,靠近福田、前海的非

市区房价去年基本上翻了一倍多,除了刚需肯定有不少投资客。

“如果深圳房价下行,第一波受影响的肯定是邻近的惠州、东莞这些城市。由于本地经济发展有限,银行将投入房地产的资金占比比较大,如果楼市不好,除了按揭贷款还有房地产商的贷款、产业链中其他企业的贷款也会受到影响。”某国有行惠州支行工作人员表示,前一轮房地产下行的情况下,惠州可以说是受了重创,当地不少地产商资金链断裂,银行放出的钱也收不回。另外,不少“深圳客”、“东北客”前往当地买房,楼价上涨幅度不小,这也是此前下调首付贷时,惠州并未被广东列入到下调首付比例的城市之一,也算是相对收紧房贷。

## 按揭市场分化隐现

不过,房贷收紧政策主要体现在房价连续高涨的一线城市,对于三四线城市,按揭情况又有不同。据了解,部分三四线城市由于实体经济近几年持续疲软,企业贷款的坏账率上升,银行对企业类经营贷非常谨慎,而按揭市场客户相对优质,资金安全度比较高,银行更愿意将钱投放至房地产市场。从全国区域来看,银行按揭业务已经开始出现分化的情况,在房地产“去库存”的背景下,银行资金的投放显然是必要的。

事实上,已经有股份制银行开始重启房地产贷款业务。在近日平安银行的业绩发布会

上,平安银行副行长蔡丽凤表示,数据显示,2015年平安银行个人住房贷款在零售类贷款中仅占3.78%,与2014年年末占比5.4%相比有所下滑。相比海外市场房贷占比40%-50%,目前国内房贷在银行贷款中的占比相对还比较低。对银行来说,房贷风险相对较低,客户黏性强,平安银行在2015年开始筹划将房贷业务做大,今年将会投入更多资源开展房贷业务。目前众多政策的出台,整个住房按揭业务量势必会提升。

不少机构人士认为,除去一线城市,房地产“去库存”仍是主基调,加杠杆过程虽现波

折但远未中断,信贷和货币政策预计将维持稳健偏宽松的格局,因此市场整体仍处于反弹格局当中。当前,房地产问题是结构性问题,因城因地分类调控是目前政府对于房地产调控的主基调。四川、珠海、沈阳、福建、新疆等二三线城市相继颁布购房鼓励政策。不过,一些券商研究人士认为,由于上海、深圳相继出台楼市新规控制当地房地产市场过热的情况,按照过往经验,一线城市对非一线城市房地产市场的带动作用虽在减弱但仍不可忽视,因此,这些政策对非一线城市房地产市场可能也有一些外溢的负面影响。

## 3月首套房平均利率降至4.54%

□本报记者 周文静

房贷市场最新报告显示,截至3月29日,3月全国首套房平均利率为4.54%,继续创历史新低;与上月4.58%相比,下降0.04%;与去年3月的5.76%相比,下降1.22%。在融360监测的35个城市和地区中,首套房平均利率最低的为天津的4.20%。同时,在2月底降低首套房比例后,不少银行已执行首付比例两成新规。

### 天津首套房房贷利率最低

融360数据显示,3月份,全国首套房利率最低的十大城市分别为天津、北京、佛山、珠海、上海、广州、青岛、无锡、宁波和成都,与上月相比,新增宁波和青岛,减少了重庆和苏州。首套房平均利率10个城市依然全部在4.4%以下,其中天津是4.20%、北京、佛山和珠海是4.21%、上海、广州是4.22%、青岛是4.25%、无锡是4.32%、宁波是4.33%、成都是4.36%。

目前,10大城市的平均利率折扣都有加大。以天津为例,目前提供房贷业务的16家银行都有提供优惠利率,其中14家提供8.5折优惠,2家提供9折优惠,致使其平均利率低至4.20%。据了解,去年同期,全国优惠利率占比为40.42%,此后全国优惠利率占比连续数月增长,本月更是达到76.98%,较上月上升5.15%。从首套房利率的优惠力度来看,本月全国530家银行中,提供9折以下优惠利率的银行有157家,比上月增加52家,占比29.62%,利率最低的为北京汇丰银行的8.2折优惠利率。另有124家银行提供8.5折优惠利率。

央行在2月底发布决定,自2016年3月1日起,普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,以保持金融体系流动性合理充裕,引导货币信贷平稳适度增长,为

供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。融360分析认为,在当下我国宏观经济下行、央行实行稳健的货币政策的背景下,将进一步利好楼市市场,未来仍有双降的空间。

### 首付2成比例增多

在2月份,央行联合银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》后,全国多家银行调整首套房首付比例,截至3月20日,在全国530家银行中,共有240家银行将首套房首付比例调至2成,较上月增加136家,占比达45.28%,其中天津15家、长沙14家、无锡14家、长春13家、珠海12家,青岛、石家庄、南宁、佛山、苏州各11家,大连、福州、杭州、沈阳、武汉各10家,济南、宁波各8家,其余51家。融360分析认为,在国家政策的影响下,未来首套房首付比例2成的银行数将会持续增多。

在二套房方面,3月二套房平均利率为5.39%,与上月持平。从同比来看,去年同期二套房利率高达6.52%,3月同比降低1.13%。融360监测数据显示,3月,二套房利率出现松动的银行有2家,分别是广州的广发银行从上月的上浮基准利率的20%下降至3月的上浮基准利率的10%,佛山的招商银行从上月的上浮基准利率的10%下降至3月的基准利率。

对于二套房首付,融360监测数据显示,首付3成的银行数占比36.60%。全国530家银行中,明确执行二套房首付4成及以下的银行共有372家,较上月增加20家,占比70.19%。其中值得一提的是,3月执行二套房首付3成的银行有194家,比上月增加131家,占比达36.60%;执行4.5成、5成、6成(含6.5成)和7成的银行数分别为34家、42家、19家和47家。

微众银行年报披露:

## 累计发放贷款逾200亿

□本报记者 周文静

微众银行近日对外公布的首份年报数据显示,微众银行个人客户数已超过600万。微众银行方面表示,作为首家成立的互联网银行,自2015年5月份以来,陆续推出微粒贷、微众银行APP、微车贷等产品以个人贷款和大众理财为主的普惠金融产品服务体系基本成型。同时,公司已经实现“去IOE”,构建了自己的科技架构和风控模型。

### 客户资产超200亿

2015年5月,微众银行上线微粒贷,开始进军“普惠”金融领域。这是国内首款从申请、审批到放款全流程实现互联网线上运营的贷款产品,用户只需要手机QQ、微信的“钱包”入口中一点击“借钱”,系统会在几秒钟之内判断个人信用情况,并给出500元—20万元不等的贷款额度。用户无需任何抵押物,根据相应提示填写信息,就能在短短15分钟内线上完成借款。而且后期可以随借随还。这样一款产品主要通过腾讯两大社交平台手机QQ和微信运行。

2005年,联合国提出普惠金融的概念,即在可负担的成本前提下,及时有效地为社会各阶层的群体提供所需要的金融服务。而结合我国实际情况,银行由于实体网点不足,外加风险管理及成本因素,传统银行服务难以完全覆盖中低收入客群和微小企业。在这样的大环境下,互联网银行有极大的优势。

微众银行的统计数据,目前微粒贷主动授信已经超过3000万人,累计发放贷款超过200亿元。其中,70%的提款客户为大中专以上学历,71%的用户为制造业、蓝领服务业等客户群体,提款客户覆盖了31个省、自治区、直辖市的354座城市。

微众银行表示,目前每日新发放的“微粒贷”贷款中,80%的贷款资金由合作银行提供。微众银行已经把一批中小商业银行拉进微粒贷中,已经签约的中小商业银行已经超过20家,有12家已经有实际业务发生。充分调动这些中小商业银行的存量资金优势,共同向个人和微企提供优质金融服务。预计未来联合贷款规模将继续快速增长,成为“微粒贷”产品服务普惠金融的主要方式。

报告显示,除了个人贷款,微众银行还布局大众理财领域。去年8月微众银行推出首款独立APP形态产品。APP通过为用户优选出符合多种理财需求的金融产品,且支持实时提现,实现资金调拨高效便捷。目前,微众银行客户资产超过200亿元。

在平台合作上,微众银行表示,公司与国内一批有影响力的电商合作,用金融推

进“互联网+”。比如,与优信二手车联合推出微车贷,支持老百姓买二手车;此外还有缓解老百姓装修压力的微装贷、提升商家收款效率的支付宝等创新产品。公司意在建立一个基于“互联网+”思维的普惠金融生态圈,其核心使命是连接其大众客户、微小企业和合作金融机构。其盈利模式也不再依赖传统的存贷利差或者银行的中间业务收入,而是主要来自于与合作金融机构的业务成果分享。

### 建成“去IOE”科技架构

在“普惠”金融的浪潮下,互联网银行如何确保安全的体系和风控。微众银行认为,必须要搭建完全自主可控的科技体系。目前该银行是国内首个建成“去IOE”科技架构的银行。“去IOE”指IBM、Oracle和EMC,分别是小型机、数据库和高端存储的厂商,一直是大型金融企业后台的“黄金架构”,但同时也存在源代码不公开、IT成本高、技术安全无法自控等隐患。

在大股东腾讯集团的支持下,微众银行利用一整套开源技术,按分布式架构搭建技术平台,实现“去IOE”,目前已有21项新技术应用申请国家发明专利。在自主可控的“去IOE”科技架构基础上,微众银行2015年上线核心系统56个,子系统204个,并将人脸识别、声纹识别、机器人客服等创新技术运用于实际业务场景。据了解,该系统可以支持亿级海量用户及高并发交易;彻底改变了金融服务的成本结构,每账户运维成本与同行业相比降低了90%。

对于纯线上运营的互联网银行,没有网点、没有营销人员、完全用机器去替代人工,所面临的风控难度要比传统银行更为复杂,如何在互联网海量和高并发交易背景下管控好相关业务风险,是互联网银行生存发展面临的首要课题。微众银行称,以微粒贷为例,微众银行通过腾讯的大数据分析,对QQ、微信的用户进行多维度评定。评估的点包括用户的年龄、性别、兴趣爱好等特征以及社交、购物、游戏等行为,同时结合人行征信数据,形成对用户的诚信评级,决定用户可申请贷款的额度。

如果用专业的术语来描述,微众银行的这种做法是在传统风控手段的基础上,引入神经网络、决策树和机器学习等国外新型风险识别模型和算法技术,陆续建立社交、人行征信、商户授信和反欺诈等系列模型,并在模型中注重运用消费、社交行为等动态数据以及通过文字和图片解析的非结构化数据,真正实现了基于大数据的风险模型构建。“用数据来管风险,只要各种数据运用得好,威力非常大。”顾敏在接受媒体采访时坦言。