

楼市调控不放松 房贷利率下调难掀潮

□本报记者 赵白执南 王凯文

目前,部分银行按揭贷款利率高位回调,也有银行首套房贷款平均利率较上月持平,但放款速度有所加快。多位专家表示,年关将近,银行房贷额度较为充足是利率下行的主要原因。政策框架内,房贷市场的治理趋严并未改变,短期内大幅下调首套房贷利率的可能性较小,楼市调控料继续保持稳定。

房贷利率回调 放贷速度加快

10月以来,我国多个一二线热点城市部分银行房贷利率上浮幅度出现一定回调。在北京,个别银行下调了房贷利率。比如民生银行将首套房贷利率由上浮20%下调至上浮15%。不过,工农中建四大行的首套房贷利率仍然维持在10%。一位商业银行北京某支行的个贷经理向中国证劵报记者表示,该行当前首套房贷利率仍较基准利率上浮10%,并且在近期内无进一步回调空间,明年回调几率也很低。

总体来看,北京房贷利率呈现稳中略降的态势。融360监测数据显示,10月北京首套房贷款平均利率为5.47%,环比下降0.36%,利率平均值较上期下跌2基点。二套房贷款平均利率为5.90%,环比下降0.17%,利率均值较上期

下跌1基点。

记者了解到,除北京外,上海、广州、武汉、南京、杭州等地首套房贷利率均有所回调。其中,从广州来看,中国银行将首套房贷利率从上浮15%下调为上浮10%后,四大行在广州地区均执行首套房贷上浮10%的利率水平。

除了利率高位回调之外,北京多个区域的房地产中介人员对中国证劵报记者表示,相较于今年上半年,当前个人住房按揭贷款从提交申请到批贷、放贷的流程都大大加快,资质好、信息清晰的申请一个月之内基本都能放款到账。“一是很多存量单子上半年就消化得差不多了;二是银行方面表示,最近两个月的额度比较充足。”

在二线热点城市南京,一位刚刚购房的消费者向记者表示,虽然贷款的审核一直很严,但如果是首套房的话,放款速度会很快。“一个星期我的贷款就下来了。”

银行额度充足

“利率是市场化的,额度足了,利率就会下行。”恒大研究院副院长、首席房地产研究员夏磊表示,今年的房贷额度呈现前紧后松的局面。现在央行的流动性传导到了银行间市场,利率债利率下行,银行额度相对宽松,房贷利率呈现下行趋势。以上海为例,银行额度较为

充足,所以首套房一直存在基准及以下利率。

“从近期看,银行推销贷款业务的电话明显增多。”在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,对于目前的银行贷款政策来说,不排除存在一种心态,即部分贷款的额度还剩下较多,所以到了年底,还是有加快完成任务的考虑。总体上说,出现利率高位回调也体现了当前房地产市场的一些微妙变化。

融360大数据研究院房贷分析师李唯一表示,利率回调的银行市场占有率有限,回调可能是出于业务调整规划,希望提升市场份额,获得竞争优势。另外,这些银行之前的按揭利率水平就处于较高位置,回调之后就接近当地的平均水平。同一银行的调整也往往因地而异,多为地区性调整,未表现出同一银行全国性调整,影响较小。在政策范围内,这些银行下调利率既有出于自身竞争力的考虑,也有利于增加刚需贷款的选择范围。

按揭利率短期不会大幅回调

Wind数据显示,北上广深四个一线城市最近的首套房贷平均利率低点分别在2016年的7月、3月、9月、6月出现;截至今年9月,上海和深圳首套房贷利率一路上升;北京出现过两次回调,广州出现了一次回调,回调幅度均不超过0.02个百分点。相比9月,北京、广州10月

均出现回调,上海、深圳则持平。

“按揭利率可能即将见顶。”交行金融研究中心高级研究员夏丹认为,全国首套房按揭利率截至10月已连续上涨22个月。从近几个月的走势来看,上升速度已经逐月放缓。10月平均利率为5.71%,相当于基准利率1.165倍,环比上升0.18%,已是最小幅度。另外,下调利率上浮成数也反映了银行有发展按揭贷款的意愿。“不过,由于遏制房价上涨任务依然面临较严峻的形势,预计大幅下调按揭利率的可能性较小。”夏丹表示,事实上,银行对于综合回报水平较高的开发贷和按揭贷的业务发展诉求一直不低,在市场化情况下,甚至存在较为明显的扩张倾向。但政策对于相关贷款有所限制,银行很难明显放大房地产信贷投放,特别是对于长期采取总量控制和名单管理的开发贷款。

中国指数研究院常务副院长黄瑜认为,严格执行差别化信贷政策仍是基本方向,银行在房地产信贷方面并未松动。整体来看,目前房地产信贷投放量仍然控制在较为稳定的水平,而对实体经济、民营企业的信贷投放力度会加大。

而在严跃进看来,利率未来还是有可能上升的。与之相对的,贷款额度则有可能会放大。对于购房者而言,关注额度比利率或更有意义。

香港楼市成交清淡 开发商销售奇招频出

□本报记者 黄灵灵

近期香港楼市成交清淡。中国证劵报记者实地探访发现,一些中介成交量锐减九成,部分开发商销售压力猛增,推出种种“销售奇招”,甚至连一成首付也再度出现。业内人士对香港楼市将继续下行的判断比较一致,但在下跌幅度上则出现分歧。

开发商应对

2008年国际金融危机过后,香港楼市迎来一轮长达近十年的上涨行情,“一茬茬”的房产中介门店应运而生,数量之多不亚于随处可见的外币兑换店。然而,近期香港楼市利空消息频出。11月21日,记者在香港走访多个房地产中介,发现交投非常冷清,用香港中原地产某门店工作人员严翠(化名)的话来说,就是已经“冰封”了。

严翠告诉记者:“以九龙塘和何文田的校网区为例,去年每个月的二手房成交量在200单左右。从今年9月开始,每个月只有10-20单成交,降幅高达近九成。”从严翠展示的工作群聊天信息可以看到,10月份有多天一手房或二手房的成交量均为0,偶尔会有一单成交,连签租约的都非常少。“除非业主愿意自动减价

20%-30%,否则比较难成交。”她说,一手房方面,开发商也开始主动降价,降价20%左右。“很多开发商不开价,都是以招标形式发售。”

记者走访发现,开发商为缓解回款压力,“销售奇招”层出不穷。严翠指出,一手房最吸引购房客的不仅在于新,还有开发商开出的“首付低至一成”“延长成交期”等条件。严翠透露,在首付方面,很多新盘的首付在20%-30%之间,甚至开发商找指定的财务公司做一按(首次按揭)。

“最近还有一个更疯狂的,只要你有钱交两成首付,不用做压力测试都可以买。”严翠说道,“买完之后你可以先住进去,3年之内免管理费、免差餉、免利息。”这就是严翠所说的“拖长交易期”,3年之后,购房者可以选择做按揭供房或者将房子卖出。

Q房网中介王丽告诉记者,除此之外,开发商还有一个妙招是代缴印花税,即开发商出钱帮购房者代缴印花税,缓解其短期现金流压力,但这部分印花税还是算在房价里。

此外,开发商会给出较高的佣金。“正常来说,二手房成交时,给中介的佣金是买卖双方各出1%,一手房则是开发商出2%。但是现在行情非常淡,只要你能卖出去,开发商给的佣金上不封顶。”王丽表示。

成交清淡

中原地产数据显示,截至11月14日,11月份楼宇买卖合约登记(包括住宅、车位及工商铺物业)1605宗,预计全月将登记4000宗。成交宗数将创2016年3月3154宗后的32个月新低,金额则创2017年1月以来的22个月新低。由于多个新盘集中在10月份登记,加上开发商减慢推盘,因此11月份一手登记明显回落。二手私人住宅方面,交投也持续清淡。

中原地产首席分析师张大伟表示,楼价持续调整,市民普遍持观望态度,以致整体楼宇买卖持续清淡,加上开发商减慢发售新盘,拖累整体登记下跌。

价格方面,莱坊大中华区研究及咨询部主管纪言迅指出,10月份香港楼价环比下跌1.4%,9月则环比下跌0.9%。对于近期香港房价下跌的原因,纪言迅表示,近期的楼市下跌可以理解松动。“之前楼价高主要是因为业主报价太高,如今市场预计下调,部分业主随之下调报价。”

近期,房地产服务机构仲量联行发布报告指出,预计至2019年年底,香港住宅楼价将至少下跌15%。

野村香港房地产股票分析师认为,虽然下半年就会看到香港楼价回调,但香港楼价压力

更有可能在2019年才真正反映出来。

回归理性

一些受访人士表示,香港再经历一次如2008年一样的楼市大跌可能性不大。

“虽然近期楼市价格出现调整,但整体而言,香港楼市供应短缺的事实并没有较大变化。我们预期到明年年底,香港楼市最多跌10%。”纪言迅表示。

纪言迅指出,当前楼市下行与2008年在大环境与政策上有较大区别。首先,2008年时贷款利率较高,供房一族还款压力较大,而当前利率水平处于低位;其次,近两年的购房者需要通过较为严格的压力测试,即购房者杠杆率较低;此外,当前香港经济环境尚可,接近全民就业状态,出现大面积断供的可能性不大。

在深圳某金融机构供职的赵升(化名)告诉记者:“2008年那次楼市下跌让所有在香港买房的人都刻骨铭心,正是因为经历过那样的疯狂,所以现在香港楼市慢慢回归理性。”

中原地产创办人施永青则表示,在不确定性增加的情况下,投资者决策速度变慢,导致市场交投量下跌。而市场上总有人要套现,若长时间成交不了,就会出现降价。在有风险的情况下,买房应该保守一点,即减少贷款比例、少借钱。

平安证券拟设立200亿元纾困专项资管计划

□本报记者 王蕊

11月22日,中国证劵报记者获悉,平安证券拟充分发挥自身优势,积极整合银行、资管、信托和地方国企、金融投资机构、大型民营企业等内外部资金,成立总规模200亿元的纾困资管计划,并积极推进纾困专项债承销。

平安证券透露,未来将基于对上市公司的价值判断,遵循市场化运作机制,筛选适合的标的企业,通过股权投资、债权投资等方式进

行投资。这样既能支持股票质押流动性,又能直接为上市公司提供财务投资,助力优质民营企业快速成长。

同时,凭借在债券承销领域的突出优势和行业影响力,平安证券也在积极与各地方政府平台、地方国企合作,承销纾困专项债。此举旨在充分利用资本市场融资功能,解决地方政府资金不足等问题,进一步拓宽化解民营企业流动性风险的资金管道,有效促进各省市承担化解民营企业流动性风险责任主体的积极性,构

建良性的纾困生态。

平安证券指出,在为民营企业融资的同时,公司将充分发挥平台优势,跟进债务重整、并购重组、财务顾问、引进战略投资者等综合服务,在保持上市公司控制权和治理结构相对稳定的前提下,为企业解决长期发展的问题。针对目前出现困难的民营上市公司或者其股东,公司将通过“一企一策”与有针对性和差异化的产品创设,综合运用大宗交易、竞价交易、股权投资、债权投资等多种方式,提供一揽

子金融服务,多渠道化解因流动性问题造成的风险。

目前,平安证券已陆续达成了多项合作意向,各项纾困方案逐步落地。平安证券表示,未来将协调运用平安集团多元化金融产品服务优势,结合自身专业特色,吸引社会各方资金共同参与,在广度和深度上进一步扩大大企纾困范围,切实有效地支持民企走出困境,实现多方共赢,助力金融市场健康、稳定、可持续地发展。

江苏省市场监督管理局出台18条支持民营企业新举措

□新华社电

22日,江苏省市场监督管理局发布《关于支持民营企业发展的若干意见》。为支持民营企业发展,该意见推出了压减企业开办时间、试点推行“告知承诺制”、简化企业注销登记等18条新举措。

为新开办企业提供更加便利的准入服务,按照意见,江苏将全面推出“企业开办全链通

一站式综合服务平台”,实现工商登记注册、公章刻制备案、涉税业务、社保业务、银行预约开户等事项一站式办理,确保2018年底全面实现开办企业3个工作日内完成的目标。

意见提出,对新申请预包装食品销售的市场主体,试点推行“告知承诺制”,即申请人提出食品经营许可申请,市场监管部门一次性告知其审批条件和需要提交的材料,申请人在规定时间内提交的申请材料齐全、符

合法定形式,且书面承诺申请材料与实际一致的,市场监管部门可以当场作出书面行政许可决定。

针对一些民营企业反映的企业注销登记难问题,意见规定,对未开业、无债权债务、未办理过涉税事宜的企业,由企业对上述事项作出书面承诺后,即可通过江苏政务服务网申请简易注销登记。登记机关事后若发现企业实际情况与承诺内容不相符的,依法作出

撤销注销登记的决定,并将企业及相关人员纳入信用管理。

针对一些民营企业反映的监管部门在执法过程中“一刀切”简单粗暴做法,意见明确,违法行为“轻微并及时纠正,没有造成危害后果的,不予处罚,不予一昧处罚、一罚了事。对民营企业一般违法行为,慎用查封、扣押等措施,最大限度降低对涉案企业正常生产经营活动的不利影响。

并购重组回暖 券商展业“擦亮双眼”

(上接A01版)例如征求意见稿对

并购重组市场而言是偏紧的政策。此外,业内人士表示,监管部门在审核项目时依然有“不可触碰的红线”。周跃表示,未来还是要关注高端制造等行业和企业。吴涵指出,对于内幕交易、商誉过高等情况,也没有放松迹象。

防止“忽悠式重组”

在并购重组市场焕发新活力的同时,券商参与此项业务也有了新的方向。李想表示,结合市场特点,中介机构展业时可从两方面着手:首先在行业上,节能环保、信息产业、生物产业、新

能源、新能源汽车、高端装备制造业和新材料等高成长性、战略性行业应给予更多关注。二是缩短了IPO被否企业重组时间间隔,机构也可锁定该类企业,储备并购重组项目。

值得注意的是,一系列新规之下,对中介机构的要求也在提高。上述内核负责人认为,并购市场回暖后,开展业务时要防止“忽悠式重组”。券商在推进项目时仍要擦亮双眼,不靠谱的项目绝对不能撮合。

李想认为,证券公司应该建立完善的内部风控体系,发挥好证券市场“守门人”的作用,维护资本市场健康发展。同时,项目组作为第一道防线,应按照证

券行业公认的业务标准、道德规范,本着诚实守信、勤勉尽责的态度,遵循客观、公正原则,独立、审慎地对上市公司、标的公司进行尽职调查工作,全面评估相关业务活动所涉及的风险,严格遵守公司内部审核流程。

展望未来,业内人士认为,随着并购重组审核流程不断优化,并购重组市场活力将进一步被激发,上市公司产业并购特别是高新技术产业并购将进一步加快,产业转型升级提速。同时,伴随上市公司产复牌制度和交易所监管问询等制度的完善,并购重组质量不断提升,整合成功率更高、效果更好。

规范PPP发展相关意见 有望近期出台

□本报记者 王辉

由财政部政府和社会资本合作中心(简称“财政部PPP中心”)、上海金融业联合会联合举办的“2018第四届中国PPP融资论坛”,11月22日在上海召开。在本次论坛上,财政部PPP中心主任焦小平表示,财政部近期即将下发规范PPP发展的相关意见。相关文件将强调依法合规的、公共预算10%支出红线以内的PPP支出责任,并不属于政府隐性债务,并强调PPP财政支出责任必须要纳入政府预算。

此外,焦小平还表示,为切实发挥PPP模式在稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险方面的积极作用,未来一段时间将从五大方面进一步推进PPP工作。一是加强协作,进一步完善政策体系。具体包括,配合司法部加快出台PPP条例,统一顶层设计及快统一市场建设;下发规范PPP发展意见,进一步明确政策界限和发展重点,稳定市场预期;优化完善PPP操作指南等。二是严守财政支出红线,优先支持补短板项目,进一步加强财政承受能力管理,加强财政支出责任动态监测,严控10%红线。三是加大政策力度,增强社会资本投资信心。四是提升政府监管和服务能力,着力提高市场效率,全面改造财政部信息平台,加强政府监管、信息披露和服务市场功能,确保PPP项目投资放得开、管得住,打破一放就乱、一管就死的怪圈。五是深化国际合作,促进“一带一路”项目投资。

据了解,截至今年10月末,近5年来,全国已有4302个PPP项目签约落地,带动投资6.6万亿元,涵盖市政工程、交通运输、环境保护等19个领域的一大批基础设施项目和基本公共服务项目投入运营服务。

记者观察

完善停复牌制度

有利维护A股流动性

□本报记者 王朱莹

近日,沪深交易所发布《上市公司筹划重大事项停复牌业务指引(征求意见稿)》,进一步完善上市公司停复牌制度,给A股带来实质利好。

一直以来,上市公司停复牌中存在的“随意停、笼统说‘停时长’”等问题为市场所诟病。Wind数据显示,截至11月22日,沪深两市有37只股票处于停牌状态,其中有13股连续停牌天数已超过100个交易日,*ST新化以重组名义停牌已长达723个交易日。

部分上市公司的“任性停牌”不仅侵害了投资者交易权,损害了市场的交易功能,也在一定程度上拖累了海外资金的入市步伐。此次停复牌制度进一步完善,“任性停牌”现象将明显减少,个别公司利用停牌影响股价的行为也将得到抑制,将从三个方面给A股带来实质利好。

首先,将改善此前停牌制度下部分资金无法自由交易、市场交易机制被破坏的情况。回顾历史,2015年股市大幅下挫期间,上市公司掀起大规模停牌潮。未来这种现象将很难再现,即便停牌,时间也大为缩短。

其次,新规落地后,股价可及时反映市场预期,充分发挥价格发现功能。回顾停牌股复牌走势可见,长期停牌将导致停牌股的价格无法即时反映复杂多变的因素,往往在预期和情绪积累过程中放大利空,并在复牌那一刻集中爆发。例如,A股首只被强制复牌的某股票,复牌当日一字跌停,截至22日累计跌幅22.02%。随着新规落地,重组停牌情形减少,股价波动率将大为平缓。

第三,新规将进一步提升海外市场对A股的认可。此前A股闯关MSCI被拒,其中一个原因便是停牌制度的不完善。随着2016年5月监管层对停牌制度的改革,一定程度上打通了复牌带来的“复牌”现象,并促使A股顺利“入摩”“入富”。但海外投资者对于停牌制度的关注度依然不减,富时罗素近期就明确表示,停牌超过一定标准的A股将被剔除出指数。如今停牌制度进一步完善,将使证券市场生态进一步得到净化,在当前A股已经获得海外投资者认可之际,有利于进一步打消资金疑虑,加快增量资金入场步伐。

逾700家上市公司

全年业绩预喜

(上接A01版)

在回复深交所关注函的公告中,正元智慧表示,公司上市后没有进行过送转股,市场对公司2018年度利润分配及资本公积转增股本预期强烈。公司目前股本仅6666.67万股,容易遭到恶意资金炒作,提前披露利润分配预案,符合上市公司信息披露相关规定,有利于保护中小投资者的利益,不存在炒作股价的情形。不过,公司第二大股东易康投资,作为公司员工持股平台,在未来6个月内有限减持的安排。

根据交易所对“高送转”的最新规定,每年主板、中小板、创业板分红方案中每10股送转股合计达到或超过5股、8股和10股以上,可定义为“高送转”,进行“高送转”需要满足净利润复合增长率等方面的条件。目前披露送转信息的上述三家公司均为创业板公司,每10股转增数量也均恰好低于创业板“高送转”定义要求。

天风证券统计发现,近两年“高送转”公司规模大幅缩减。2016年、2017年年报实施“高送转”的公司分别为211家和155家,相比2015年的385家同比减幅分别达45.19%和73.93%。从板块分布看,近年来主板“高送转”公司占比略有降低,创业板公司占比提升明显。从行业分布来看,医药生物、电子、计算机、机械设备等高成长性行业近两年发生“高送转”行为的概率较高。

拍卖公告

东海瑞京资产管理(上海)有限公司将于2018年11月30日10:00时起至2018年12月1日10:00时止在淘宝网资产竞价网络平台(网址: <http://zq-paimai.taobao.com>),对其所管理的资管计划持有的河南万田置业有限公司的股权及债权项目进行公开挂牌竞价,现就有关事项公告如下:

一、竞价标的物:资管计划持有的河南万田置业有限公司100%的股权及对河南万田置业有限公司的【512,563,944.44】元债权本金及应付利息(含罚息)。

二、本公告发布之日起至2018年11月29日17:00时前接受咨询,有意者请与东海瑞京资产管理(上海)有限公司联系。具体要求详见《竞买须知》。

电话:021-61625271、15800740981,联系人:顾先生,地址:上海市浦东新区世纪大道1568号中建大厦9楼
东海瑞京资产管理(上海)有限公司
 2018年11月23日