

北京楼市小阳春“首付贷”热度再起

□本报记者 张玉洁

因疫情而滞后的楼市“小阳春”叠加西城学区房政策的末班车效应,近期北京市房地产市场出现了一波成交小高峰。中国证券报记者近期调研市场了解到,面对这一波久违的小高潮,各家银行纷纷加足马力满足按揭贷款需求,放款时间较疫情前明显加快。

记者了解到,目前北京高首付政策下,灰色“首付贷”仍有市场,不过近期在监管层的严格表态下,多家银行纷纷严格风控,以经营贷为名套取低成本买房资金不易。

额度充足速度加快

多位中介和银行信贷人士对记者表示,相较于去年,今年住房商业贷款额度充足,放款速度明显加快。

中原地产研究中心数据显示,4月北京二手房住宅网签13161套,新建住宅网签3740套。4月开始,二手房成交量增加。在“五一”小长假中,二手房网签139套,新建住宅网签666套,合计网签住宅805套,较2019年同期总计376套同比翻倍。整体看,市场有望在5—6月延续1.3万套以上的水平。

从需求方面,一部分是前期由于疫情延后的购房需求集中释放;另一部分是由于北京市西城区明确了实施多校划片的最后期限,该期限标准是以获得产权证书时间计。部分学区房房主决定出货,部分买家要抢上单校划片末班车,供需双方皆有需求,这一额外增量也放大了交易量。

银行房贷业务人士表示,目前北京市住房商业贷款额度较充足。由于一季度受疫情影响,线下消费的萎缩导致了银行零售业务普遍出现明显下滑,其中住房按揭贷款也出现骤降。久违的小阳春到来,也使银行较振奋,在符合风控流程的基础上纷纷加快了手续办理和放款流程。

有中介对记者表示,目前在北京一些区,过户的当天就可拿到房本,房本送到银行抵押后,一般5天即可批贷,从近期的一些单子来看,过户后20天商贷就能发放。公积金贷款或混合贷的时间则要长一些。

北京市目前首套房最低为LPR+55基点即5.20%,二套房最低为LPR+105基点即5.70%。外资行与内资行统一利率。

灰色通道犹存

北京目前对二套房尤其是二套非普通住宅有着严格的购房信贷杠杆限制,目前非标准线下,大量改善型房屋和绝大多数三环内的二手房都成为了非普。按照北京市的相关规定,二套房只能申请银行评估值(一般约为网签价格的8—9成)的两成的贷款。记者了解到,首付不足是大量购买二套房家庭面临的普遍问题。“首付贷”的需求应运而生。

近期随着北京楼市转暖,一些贷款公司的电话活跃起来,记者近期接到了多个贷款公司的电话,



新华社图片

均声称能够提供便宜贷款。不少贷款公司甚至应用高科技手段,智能语音先打电话,一旦捕捉到客户有兴趣,第二天工作人员再打电话联系。

记者了解到,“首付贷”主要有三种途径:一种是消费贷通过各种方式作为首付。消费贷做首付的主要局限在于放款期限太短,利息太高、额度太低,一般消费贷的利率在5%—10%之间,额度不超过30万元,还款期限不超过5年。这意味着若30万元5年期消费贷凑首付,这部分每月的还款本金就已经超过5000元,再考虑到利息和手续费,每月还贷压力不低。

另一种方式则是过桥贷款,这种主要用于交易中的短期垫款需求,这类信贷成本高达月息2分。银行并不提供这种服务,一般是一些类民间金融机构或者贷款公司提供这类服务。由于利息太高,仅能做短期资金周转使用。

最后一种就是经营贷,把申请人包装成一家公司的法人、股东或监事,并提供公司流水、交易合同等材料,同时抵押申请人名下房产,向银行申请抵押经营贷。贷款获批后,资金先打到申请公司账户,再转给个人。在这其中,贷款公司一般收取房贷资金的2—3个点作为手续费,同时视流水程度和提款等步骤的难易程度决定是否再额外收费。一些贷款公司承诺能够做出10年—20年期限的抵押贷,更接近于房贷。

“双严”之下难起波澜

尽管有灰色地带存在,但北京目前各家银行风控趋严,同时北京严格调控政策未有放松,不少分析人士预计,北京楼市总体杠杆水平仍将维持在合理水平,不会出现违规资金大量流入推高楼市的可能性。

监管层目前正加大大部分地带的监管力度。5月9日,银保监会向社会就商业银行互联网贷款管理暂行办法征求意见,其中包括,互联网贷款资金不得用于购房、股票等用途,单户用于消费的信用贷款额度不超过20万元,到期一次性还本的,授信期限不超过1年等内容。

多家券商研判:

A股市场风格不会显著切换

□本报实习记者 林倩

进入5月份,市场迎来政策密集期。在多家券商看来,今年经济增长目标或让位于稳就业,货币政策可能将加快降准、降息的落地,5月A股市场风格不会显著切换。在配置思路上,可关注科技成长和利率率下行敏感的地产、基建、券商等板块。

稳就业重要性上升

结合一季度经济数据和国内外疫情进展,多家券商认为,今年经济增长目标或让位于稳就业。

华泰证券固收张继强团队认为,今年保就业重要性上升,可能会淡化处理今年经济增长的硬性目标,逆周期对冲政策或体现在旧基建稳需求并补短板、新基建谋发展,要素市场化改革是提高全要素生产率的长期重要抓手,预计年内CPI见顶后下行,通胀对未来货币政策约束有限。

兴业证券策略王德伦团队也表示,经济基本面整体向好的趋势基本没有大问题,企业盈利将底部回升。

海通证券策略荀玉根团队表示,面对新冠肺炎疫情对经济发展带来的冲击,宏观调控政策进一步加大力度是大概率事件。对于可关注的焦点,荀玉根还提到了国企改革和金融供给侧结构性改革。

天风证券策略刘晨明团队指出,疫情调控常态化的背景下,稳增长的上限是守住不发生系统性风险,底线是全面建成小康社会,尤其是守住民生领域的目标。

财政赤字率或大幅提高

中共中央政治局会议针对财政政策提出要提高赤字率,发行抗疫特别国债,增加地方政府专项债券,提高资金使用效率,真正发挥稳定经济的关键作用。

在各家券商人士看来,财政赤字率有望较大幅度调升,货币政策方面可能加快降准降息落地。

张继强团队表示,随着新冠疫情的发展,财政政策经历了从防疫纾困向扩大内需转变的过程,存

资金信托回归“私募”本源提速

□本报记者 薛瑾

“信托行业贯彻落实资管新规的靴子终于落地。”有信托人士如此评论银保监会日前发布的《信托公司资金信托管理暂行办法(征求意见稿)》(下称“办法”)。

除了给非标资产套上“紧箍”外,监管文件释放的另一大重要信号,便是推动资金信托回归“卖者尽责、买者自负”的私募资管产品本源。这意味着,资金信托降低门槛的公募化设想破灭,“刚性兑付”文化也将渐渐成为信托投资圈的历史。

信托去刚兑

据业内人士观察,我国信托行业存在一定程度的“刚性兑付”文化。低风险、高收益、基本刚性兑付,让信托业在短短数年之内,成为资产管理大户。

2018年《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》(即“资管新规”)出台,针对资管产品中大量存在的刚性兑付作出严格规定,“去刚兑”成为监管要求,信托业刚性兑付也开始退潮。

办法规定,资金信托是买者自负的私募资管业务。任何机构和个人参与任何资金信托,都要依法识别、管理并承担投资风险。信托公司应当确保资金信托风险等级与投资者风险承受能力等级相匹配,打破刚性兑付。

中信证券研究所固定收益明明债券研究团队认为,推动资金信托回归私募资管产品本源,从另一个角度促进投资者的权益保护,推动资管市场有序竞争。

适当的投资者

“信托公募化”“一万元买信托”曾受到业界热议。但办法强调“坚持私募定位,资金信托是买者自负的私募资管业务”,让资金信托降低门槛,走向公募化的设想破灭。有行业人士分析,按照新规,监管应该还是认为目前我国的信托行业发展仍未成熟,公募信托缺乏落地的土壤。

兴业研究宏观团队指出,办法要求资金信托的募集方式为面向合格投资者非公开发行方式,而每个合格投资者的投资起点金额应当符合资管新规的要求,由此

4月集合信托成立规模与预期收益率双降

□本报记者 戴安琪

据用益信托网统计,4月共有59家公司成立集合信托产品,规模2290.07亿元,环比下降12.25%;平均预期年收益率为7.64%,今年以来已连续下降。

分析人士认为,目前市场上流动性相对充足,中短期资金利率处于低位,集合信托产品收益率将长期难改下行趋势。

收益率难改下行趋势

用益信托网数据显示,4月共有61家信托公司发行集合信托产品2587个,发行规模为2453.38亿元,规模环比下降22.30%;成立市场方面,4月共有59家公司成立集合信托产品2788个,成立规模为2290.07亿元,环比下降12.25%。

从成立市场的投资领域来看,4月基础产业类信托规模为696.95亿元,占比最高,达30.43%;房地产类规模次之,为636.00亿元,占比为27.77%;金融类排在第三,规模为628.22亿元,占比为27.44%。

同3月相比,基础产业类规模得到提升,环比增长15.59%;房地产类集合信托规模虽有所下降,但占比上升1.96个百分点;金融类集合信托规模下降明显,占比也从第一下降至第三。

收益率方面,4月成立的集合信托平均预期年收益率为7.64%,今年以来已连续下降。用益信托研究员喻智认为,目前市场上流动性相对充足,中短期资金利率处于低位,而净值化的改造也会逐渐推进,集合信托产品收益率将长期难改下行趋势。普益标准研究员陈飞旭表示,疫情对实体经济造成了严重的影响,目前我国的疫情已经得到有效控制,并且逐渐开始

办法相应提升了集合资金信托计划的合格投资者门槛。

办法提出,资金信托投资者人数不得超过200人,对合格投资者的资质也提出新要求,如具有2年及2年以上投资经历,且满足家庭金融资产不低于300万元人民币,或者家庭金融资产不低于500万元人民币,或者近3年本人年均收入不低于40万元人民币。

投资者适当性管理体现在多个环节银保监会相关人士介绍,信托公司在资金信托推介、销售及受益权转让环节,都要履行合格投资者确定程序;资金信托只能由信托公司自行销售或委托银行、保险、证券、基金及银保监会认可的其他机构代理销售,且只能通过营业场所或自有电子渠道销售;要求信托公司合理确定每只资金信托的风险等级,评估每位个人投资者风险承受能力等级,向投资者销售与其风险承受能力等级相适应的资金信托。

走出舒适区

资管新规落地后,信托资管规模从高速增长转为下行。

长安信托相关人士表示,信托公司传统的三块业务领域受到经济、金融大环境的明显影响。房地产结束黄金时代、房地产信托业务规模受控;政府平台项目基本趋于饱和、处于存量博弈状态;通道业务受金融去杠杆、去多层嵌套以及银信同业进一步规范管理的影响,处于严重萎缩的状态。信托公司“通道业务+融资类业务”传统业务模式已经面临严重挑战。还有分析称,银行理财产品相继开张,也进一步倒逼信托公司加速转型。

明明团队认为,整体上说,严格执行监管要求,信托的总规模最终将不可避免地受到限制,难以延续之前飞速增长的气势。

逆风之下,信托行业被迫走出“舒适区”,发力转型。信托公司主动管理意识有所增强,创新业务明显提速。

“转型不是一蹴而就的。除了需要探索出行之有效、可持续的且与其他资管主体错位竞争的业务方向,风控、人员配备等多方面问题也需要跟上。”有信托业内人士表示,“未来行业集中度或进一步提升,马太效应凸显,转型不力的公司可能会被淘汰。”

4月集合信托成立规模与预期收益率双降

复工复产,不过复工复产需要金融体系提供有力的支持,降低实体经济融资成本。因此预计在疫情的影响全面消除之前,实体经济融资环境会一直处于较宽松的状态。在此背景下,信托产品收益率不可避免会受到影响,呈现逐渐走低的势态。

基建类信托仍是重要支柱

中诚信托认为,近期中央和地方密集部署新型基础设施,重视程度空前,新基建成为市场焦点。对于信托公司来说,新基建是信托公司基础产业业务转型升级的重要方向。

新基建为信托公司转型发展带来新机遇。具体来看,一是新型增信融资业务。新基建项目参与主体为高新企业等市场主体,普遍轻资产经营,融资缺少土地等传统抵押品。二是新基建产业建设与并购。信托公司可与新基建设施建设中的产业龙头和产业资本合作,共同设立聚焦特定领域的新基建产业投资基金,通过股债结合、投贷联动等形式,优化产业企业资本结构。通过投资和并购等方式,实现产业的横向扩展和纵向延伸。三是智能供应链金融业务。四是新基建政府引导基金。信托公司可以与地方政府合作,共同成立产业引导基金、担保基金等方式,发挥信托的资金募集优势,吸引更多市场资本参与到新基建的项目建设中来。

某大型信托公司研究员认为,从中长期来看,基础产业类信托仍将是业务重点。在消费、出口、制造业都受到不同程度冲击的情况下,稳投资保基建是完成决胜之年战略目标的重要力量。基础产业类信托作为信托公司重要支柱业务,在房地产行业受到严监管的情况下,仍然是信托公司业务拓展的重要选择。

中国期货市场监控中心商品指数（5月11日）								
指数名	开盘	收盘	最高价	最低价	前收盘	涨跌	涨跌幅(%)	
商品综合指数		83.47			83.53	-0.06	-0.07	
商品期货指数	995.19	991.86	999.22	990.52	994.46	-2.6	-0.26	
农产品期货指数	804.38	802.01	808.28	801.03	802.46	-0.45	-0.06	
油脂期货指数	428.43	427.62	431.6	427.07	426.48	1.13	0.27	
粮食期货指数	1276.96	1267.02	1281.13	1265.81	1276.56	-9.54	-0.75	
软商品期货指数	690.18	691.82	693	688.31	688.76	3.06	0.44	
工业品期货指数	1011.72	1007.63	1015.42	1005.57	1011.27	-3.65	-0.36	
能化期货指数	491.75	488.09	493.64	485.67	492.43	-4.35	-0.88	
钢铁期货指数	1457.46	1448.13	1460.52	1442.88	1454.64	-6.5	-0.45	
建材期货指数	1107.74	1109.33	1114.4	1102.11	1106.75	2.58	0.23	

易盛农产品期货价格系列指数（郑商所）（5月11日）						
指数名称	开盘价	最高价	最低价	收盘价	涨跌	结算价
易盛农期指数	848.18	852.12	843.94	845.77	-2.63	848.53
易盛农基指数	1137.23	1140.22	1129	1131.26	-3.33	1135.7