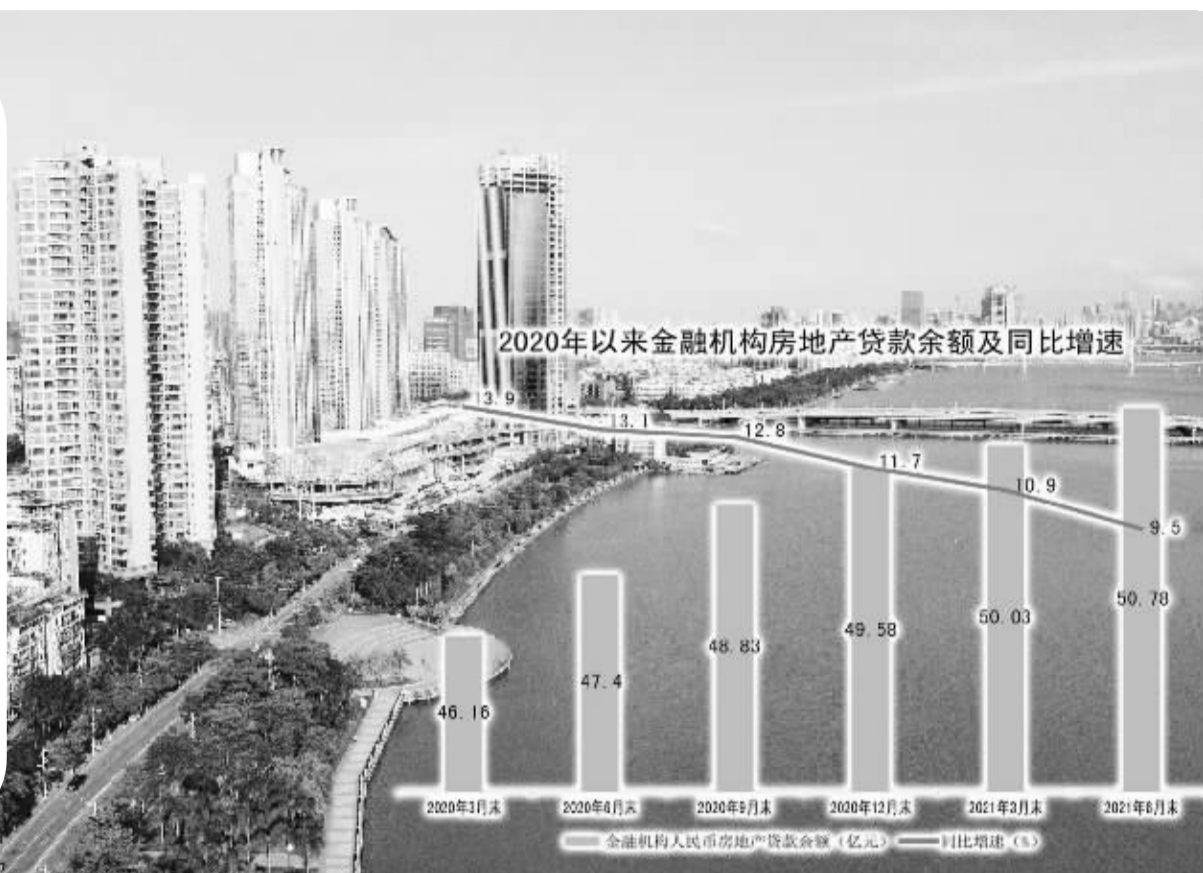


# 一线城市房贷收紧：放款需排队 首付来源遭严查

“总体来看房贷额度非常紧”“放款需要排队”“至少等半年以上”……日前，中国证券报记者通过走访和致电北京、上海、广州、深圳四大一线城市多家国有行、股份行及城商行分支行，发现一线城市房贷市场的“降温”持续演进：银行房贷额度紧张、贷款周期较此前有所拉长等现象普遍存在，同时，银行对首付资金来源和资质审批更加严格。

● 本报记者 黄一灵 薛瑾



视觉中国图片 数据来源/中国人民银行 制图/王春燕

## 额度紧放款慢

“目前放贷时间和等待时间不确定。因为指标紧张，可放的钱比较少。年初两三个月就能放款，但现在需要更长时间排队等候。”北京某国有大行网点个贷经理告诉中国证券报记者。

中国证券报记者调查发现，北上广深多家银行都存在上述人士所述的房贷额度紧、放款慢且需排队的情况，且有很多上半年积压的申请正在等待放款。

“如果这个时候申请，放贷时间差不多要到明年2月份或3月份，且还款方式要求是等额本金。新房虽然优先放贷，但等待的时间也差不多。”上海一家国有大行个贷中心人士表示。

深圳某股份行支行客户经理直言：“现在各大银行房贷都在收紧，放款没那么快了，最快的也要等6至8个月。年初额度比较充裕，放款速度会快些。”

同时，个别银行对二手房已停贷。上海某城商行信贷人员称：“目前我这边二手房贷款已经暂不受理，无论是通过中介还是个人直接

来贷。我们8月份给的额度，都直接作废了。”

值得注意的是，银行目前对于首付资金来源保持严查状态。广州某股份行一网点个贷经理杨先生表示：“即使是父母赠与的买房款也要查来源，须是自有资金，如果是信贷资金，是不允许的。”他还预测，随着下半年额度越来越紧，房贷利率可能继续上浮。

## 多因素导致额度紧张

记者采访发现，一线城市出现额度紧张，主要有以下原因。

一方面是行业周期决定。按照过往经验，银行下半年的房贷额度一般都比上半年紧张，放款比上半年慢，到来年新的额度释放出来，放款速度才会加快。

贝壳研究院数据显示，上半年中国房地产市场整体保持快速增长，二手房市场交易量比去年下半年增长12%，新房交易额则创下2016年以来同期最高。其中，一线城市新房成交21万套，累计增长77.4%，成交面积2255万平方米，累计增长79.1%。

中原地产分析师卢文曦表示，在房地产市场成交量较高的情况

下，一些小银行可能在上半年就把全年额度用完了，大银行额度相对好一些。

另一方面是受房地产贷款集中度新规影响。按照新规，一些银行在上限边缘或超标，其房贷增速需要控制，因此今年银行对房地产贷款采取了精准的额度控制。对于楼市火热、需求比较旺盛的地区，额度会出现不够用的情况，放款速度也会放缓。

不过，招联金融首席研究员董希淼认为，今年上半年银行个人住房贷款业务收紧或是由于商业银行个人住房贷款投放受到严格约束。调研中，有银行信贷人员表示：“我们银行其实房贷还有额度，但是不给放。”

董希淼建议，实施房地产贷款集中度管理制度应把握好力度和节奏，尽量降低对刚需购房需求、合理改善性需求和个人住房贷款合理发放的影响。

## 个人房贷业务将平稳发展

对于下半年房贷额度走势，易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，房贷额度缓和的空间不大，当前信贷政策以紧为主，至少目前是

没有出现放松的迹象或可能性。且类似额度紧张现象也容易蔓延，可能会蔓延至二线和重点三线城市。同时，房价表现强势的城市则容易出现信贷收紧。

但若重点城市全线收紧，房贷对银行而言还是一门好生意吗？光大银行分析师周茂华表示，个人房贷对银行来说仍是“优质资产”，但在强监管下，相关业务将呈现平稳发展态势。

“房地产贷款集中度管理主要是控制银行的涉房贷款比例，不会导致整体房贷额度缩减。对于居民部门，只要居民贷款总额（分母）扩张，居民新增中长期贷款的总额就可以保持增长。”贝壳研究院市场研究部指出。

另外，在对公业务上，记者注意到，受“大户”拖累，多家上市银行房地产贷款不良呈现上升趋势。“银行房贷不良有所上升，主要是房地产调控收紧，行业竞争激烈，部分缺乏品牌、高杠杆、融资渠道窄的中小房企经营压力明显增大。”周茂华表示，随着政策与经济结构变化，银行需要关注资产负债结构，并加强房贷风险管理。

## 第四届中小投资者服务论坛开幕在即

● 本报记者 黄一灵

9月3日，第四届中小投资者服务论坛将在“云上”举行。本届论坛由中证中小投资者服务中心、中国上市公司协会及中国证券投资基金业协会作为轮值主办单位，联合中国证券业协会、中国期货业协会共同举办，上海市虹口区人民政府作为论坛特别支持单位，中国证券报等媒体官方网络平台将全程在线直播。

本届论坛将重点展现近年来各方在提高上市公司质量工作方面取得的积极进展，同时以ESG投资、公司治理、投资机构股东代位诉讼为切入点，探讨提高上市公司质量、加强投资者保护的有效路径和长效机制举措。

据悉，9月3日上午总论坛以“提高上市公司质量，保障投资者合法权益”为主题，中国证监会、中国上市公司协会等单

位相关负责人将发表重要讲话，中国证监会上市部、国务院国资委产权管理局、上海市地方金融监督管理局、上海证券交易所、深圳证券交易所、全国股转公司、论坛主办方等单位相关负责人将发表主旨演讲。下午同步进行“发展ESG投资，服务高质量发展”“规范公司治理，促进投资者保护”“投保机构股东代位诉讼实务探讨”3个专题论坛，将邀请国务院发展研究中心、国家气候战略中心、证券期货监管系统、法院系统等有关部门、单位相关负责人，市场机构负责人、高校学者、律师等，围绕相关议题通过圆桌讨论、主题演讲等形式进行深入研讨。

业内人士指出，论坛为投资者保护工作搭建了学习交流的平台，在大投保格局下，有助于凝聚共识，形成合力，进一步提升投资者保护水平，推动构建公平公开公正的市场环境，维护资本市场稳定健康发展。



## 公租房纳入REITs试点 助力盘活存量资产

● 建信基金 史宏艳 张静瑜 王未

我国基础设施REITs试点行业范围进一步扩大。2021年7月，国家发展改革委将基础设施REITs试点范围拓展到保障性租赁住房。基于对各地租赁住房的调研及实践经验，公共租赁住房（公租房）具有起步早、规模大、经营模式成熟的特点，符合基础设施REITs服务实体经济、盘活存量资产的初衷。

### 公租房具备纳入REITs试点基本条件

国务院办公厅日前印发的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，在国家层面明确了我国住房保障体系以公租房为主体，包括公租房、保障性租赁住房和共有产权住房。其中，保障性租赁住房主要面向新市民、青年人等群体。公租房和保障性租赁住房都具有保障属性，都以租赁方式进行供应、互为补充，主要区别在于重点供应对象不同。公租房受市场和经济周期波动影响较小，现金流相对稳定。因此，从民生保障属性、历史发展沿革、经营特征角度，具备纳入REITs资产范围的基本条件。

### 纳入试点具有重要意义

将公租房纳入基础设施公募REITs试点具有重要意义。一是响应“房住不炒”的号召，保障“居者有其屋”。通过REITs盘活公租房，满足中低收入住房困难家庭的居住需求，有益于抑制住房投机行为、构建租售并举的长效机制。

二是助力存量资产的盘活、改善租赁住房类资产的投融资机制。历经长时间的发展培育，我国沉淀了大量的公租房资产。而公租房的开发建设和运营维护主要由政府部门或国有平台承担，大部分资金来源于财政拨款。高土地成本、高建设成本及不通畅的退出机制难免带来投入高、回收期长、收益率低等局面。纳入REITs试点范围后，能够盘活庞大存量、带动更多权益型资产。同时，能够帮助公租房主体降低资产负债率，实现投融资闭环。

三是丰富REITs投资种类，充分体现普惠性。我国基础设施REITs试点从萌芽到逐渐成熟，加之租赁住房类REITs的市场实践，均为公租房REITs的推出奠定了基础。通过REITs向机构及个人投资者持续分享公租房资产收益，能够充分体现普惠性。

### 制度建议与展望

一是适当进行补贴，保障民生属性。公租房面对的客群，决定了其租金水平较低，往往相较于同地段市场化租赁住房、保障性租赁住房存在较高的折让比例。因此，在发行REITs后，为继续保有其民生属性，配套适度比例的补贴有益于保障社

会公共服务设施的稳定运营，亦为投资人提供持续、稳定的收益。

此外，受香港地区REITs经验启发，将配套底商纳入公募REITs底层资产中，有助于提高项目市场化运作效率和现金流水平。此点也符合《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》中关于项目土地用途的规定，即“项目土地用途原则上应为非商业、非住宅用地，租赁住房用地以及为保障项目正常运转而无法分割的办公用房、员工宿舍等少数配套设施用地除外。”

二是同一市级财政下的不同公租房资产可纳入同一REITs产品。通过对各地公租房项目的调研走访，笔者发现，当前公租房房源分布较为分散，单个企业、区级政府或区级平台公司持有的公租房项目规模大小不一，不同主体投融资实力差异较大，运营管理及服务水平也参差不齐。为解决上述问题，建议以市为单位、同一市级财政下的公租房资产可根据当地实际情况，将不同原始权益人的资产纳入同一基础设施公募REITs产品，统一进行管理，有助于进行规模化管理、稳定租赁关系、培育符合当地住房租赁市场需求的专门化管理机构和团队，提高管理的透明度与运营效率，从而进一步反哺当地基础设施建设和运营。

三是在当前“收支两条线”基础上，完善现金流归集机制。对政府投资建设公共租赁住房取得的租金收入，部分地区按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。而根据监管要求，基础设施REITs项目收益应持续稳定且来源合理分散，直接或穿透后来源于多个现金流提供方。

四是加强协同、完善配套机制。公租房特有的收支模式如何与基础设施REITs要求相匹配？笔者提供了以下思路：借鉴资产证券化业务实践中，证监会对收费权类的收支两条线的相关意见进行安排，以填补目前的空白。即“为社会提供公共产品或公共服务的产品，最终由使用者付费，实行收支两条线管理，专款专用，并约定了明确的费用返还安排”类的资产（公租房），具备进行资产证券化的条件。同时，还应获得地方财政或有关部门按约定划付购买服务款项的承诺或法律文件，明确政府和房源持有主体在运营管理方面的权责利安排，厘清公租房项目中报REITs的现金流收支路径、管理模式，形成标准化投融资产品。

五是加强协同、完善配套机制。公租房REITs涉及链条长、环节复杂，从资产生命周期角度，完善土地供给方式、引导更多的权益型资金支持建设期资产。从REITs发行审批角度，通过联席审批或绿色通道方式，加强住建、国土、发改、财政、国资、税务等各部门的协同。在财税政策方面，建议完善相应配套机制。举例而言，根据现行财税政策，公租房在重组过程中涉及的土地增值税免征条件与房地产开发企业销售房产行为基本一致、无特殊优惠。

## 证监会要求证券公司做到“五个坚持”

（上接A01版）下一阶段，协会要坚持自律管理与行政监管的差异化定位，突出自律规则、业务规范的正面清单属性，发挥自律管理的前瞻性引导、预防性规范作用，注重构建市场化的自律约束、道德约束、诚信约束、声誉约束机制，通过建标准、做评价、立示范等方式方法引导证券公司合规展业，守正创新，与行政监管协同配合，形成对行政监管的传导、细化和补位作用。

李超表示，协会要动员组织行业机构研究推进高质量发展规划，不断提升自律服务传导效能，通过市场化法治化手段促进中介机构归位尽责，增强服务实体经济的能力，助力资本市场发挥枢纽功能。引导行业积极履行社会责任，推动中国特色行业文化建设，为行业营造规范有序、充满活力韧性的发展生态，促进行业高质量发展。

# 缩债进入倒计时 美联储短期恐难加息

● 本报记者 张枕河

一年一度的杰克逊霍尔全球央行年会于8月26日至28日（美国当地时间）举行。今年市场聚焦于各国央行将在何时开始收紧新冠肺炎疫情暴发后的宽松政策，最受关注的无疑是美联储主席鲍威尔对缩减购债规模时间表的表态。

鲍威尔强化了美联储今年缩减量化宽松（QE）的预期，但他强调，缩减资产购买的时机和速度，并不会对加息时机发出直接信号。鲍威尔这一表态被市场解读为“鸽派缩债”。

业内人士指出，美联储今年内缩债已是大概率事件，金融市场对此也有预期。然而，美联储正式加息可能并不会很早来临，在经济复苏、疫情进展等多重因素影响下，美联储“鸽派不定”的调门可能还将维持较长时间。

## 美联储料年内缩债

今年6月，美联储发布的点阵图

把加息的时间推前至2023年年底前。此后，市场都一直讨论美联储何时开始缩减目标前每月1200亿美元规模的买债计划。

实际上，当前金融市场对于美联储缩债、乃至最终结束购债的担忧已经下降，开始接受和消化这一因素。今年7月底至8月初，不少美联储官员都表示，对过去两个月的非农和就业市场复苏表现满意，支持年内开始缩债。

鲍威尔在杰克逊霍尔全球央行年会上表示，美联储可能在今年年底前开始收紧部分宽松政策，不过他仍认为加息的可能性还很遥远。

鲍威尔还解释了为何仍认为目前的通胀上升是暂时的。他强调，自美国经济复苏开始以来，耐用品支出激增，目前已比疫情前水平高出约20%。叠加供应受到疫情干扰，使需求超过了供应，耐用品价格上涨是通胀率推升至远高于2%目标的主要因素。

市场人士认为，美联储今年缩债

购债已经达成共识，鲍威尔在此时把时间范围放在今年，其实本身就是一个鸽派之举。

## 短期内加息较难实现

业内机构和专家认为，美联储短期内加息较难实现。特别是鲍威尔最新的偏鸽派表态更加强化了这一预期。

瑞银财富管理指出，部分投资者担忧美联储“先发制人”提早收紧货币政策，但该机构一直认为发生的可能性不大。主要基于三点原因：一是在采用平均通胀目标框架后，美联储的应对机制已经不同，近期多名美联储官员也重申，不会因为担忧就业市场及通胀而“先发制人”地加息。二是从2年、3年和5年期滚动平均值来看，核心个人消费支出（PCE）通胀仍远低于2%。三是美联储已汲取2013年“缩减恐慌”的教训，在退出宽松的货币政策前，需要提供充分且循序渐进的指引，降低因政策沟通失误而导致美国10年期国债收益率飙升或骤降的风险。

推广和应用服务业、能源以及金融等领域。

刘兴国表示，国企上市可以加快完成资本布局结构优化调整，优化资源配置，盘活存量国有资产，提升国有企业整体资产质量；同时，可倒逼国企加快完善公司治理，如加快董事会授权改革、职业经理人与市场化聘任改革，并促进混合所有制改革、激励机制改革等市场化改革落地。他认为，商业类国企资产证券化程度将快于公益类国有企业，

东部沿海地区国企资产证券化将快于中西部地区国有企业，战略新兴产业的资产证券化将明显快于传统行业。

知本咨询国企改革数据研究资深专家王娜指出，国企混改步入提速升级新阶段，将会有更多的国企通过分拆上市、主体上市等方式，“分层分类”推进优质下属企业上市，在实现国企改革目的的同时，进一步促进国有经济发展及其战略性结构调整。

# 混改重组风起云涌 国资证券化提速

（上接A01版）西安市提出，力争区域内每年新增两户国有控股上市公司；到2022年，力争3户国有控股上市公司市值过千亿，5户市值过500亿。杭州市提出，到2022年，新增10家左右国有控股上市公司。沈阳市提出，推动辽宁能源控股集团新能源板块资产证券化，支持具备条件的企业推进上市。

## 深化市场化改革

国企改革提速点燃了资本市场