

房贷市场节后“冰封”

泡沫化催生银行主动“加息”

□本报记者 张朝晖 北京报道

中国证券报记者采访多家银行了解到,春节后商业银行房贷业务骤然下降甚至近乎停滞,部分银行业务部春节后“颗粒无收”,“小阳春”行情未现。“2月以来房贷以个位数计,基本一天接不到一单。”某银行个贷客户经理表示。

分析人士表示,一方面,房地产市场信贷收紧的迹象愈发明显,银行加大了对房贷优质客户的筛选力度;另一方面,在商业银行差别化信贷政策执行力度的引导下,房贷利率上浮正在成为一种趋势,购房者成本的上升使得他们开始选择观望,“房贷拐点或是楼市拐点的前兆”。

节后房贷很难批

银行相关人士表示,春节过后,申请个人住房贷款的客户数量在急剧缩减。另一方面,由于银行调整了房贷优惠政策,之前申请的贷款获批的难度也在增加。

购房者韩先生刚大学毕业,一般正常的商业贷款大约在2-5个工作日就能获批,而他从年前提交了单子,一直到现在还杳无消息。“节前就听说现在监管部门对银行放贷项目进行调控,很多银行都不批房贷了。没想到农历新春伊始,我所在的申请贷款银行取消了房贷利率7折优惠,使得我购房成本骤然上升。”

该银行专业人士给韩先生算了一笔账,100万的个人住房贷款,按照20%缴纳首付,贷款期限为30年,在将利率调整为基准利率0.85倍之后,支付的利息总额将增加15万多元,每月韩先生将为此多支出425元。

更麻烦的是,因为利率上调后每月应还款额

超过他月收入的50%,银行已经明确要求韩先生增加首付比例。

银行表示,韩先生需要向开发商补交首付,然后重新向银行申请房贷。而他的客户经理说,即使他追加首付金额,贷款是否能够获批,以及贷款利率能够给予几折优惠仍是未知数。

更多人士透露,同样是申请住房贷款,很多银行也开始挑选客户,首付比例较高,个人信用记录良好,甚至是银行VIP客户,银行就可能优先发放贷款。比如建设银行就对其VIP客户给予了明确的照顾,即建行率先对本行的VIP客户执行相应档次利率的基础上再下浮0.1倍,即原档次执行利率底线再打9折。这样如果是一位持有建行白金卡的优质购房者,理论上可以享受到接近7折的利率优惠。

建行内部人士表示,这有助于提高个人住房贷款利率的执行水平和综合收益率,按风险与收益匹配的原则,增强建行差别化的定价能力。

7折利率基本绝迹

中国证券报记者从多家银行的分行、支行了解到,最近一段时间,申请住房贷款的数量正在骤然减少。“和去年底的火爆行情比起来,现在申请房贷的人数非常少。”一家大型商业银行的北京分行人士表示,春节以来,只接到了2笔房贷业务的单子,这在之前几乎是无法想象的。

对此,某国有大型银行的个贷部负责人指出,利率调整对市场的杀伤力正在显现,购房成本的提升使得市场的观望情绪变得浓厚起来。

有银行业内人士告诉记者,现在北京市场7折利率基本绝迹了。在建行、中行春节前调整7折利率之后,像光大、深发展等很多中小型商业银行也在节后纷纷跟进。

某股份制银行个贷部的负责人介绍,该行在节后两次调整了对个人住房贷款利率的优惠细则。根据早先版本,对缴纳4成首付以上的客户,可以将首套住房或者是改善型住房的优惠利率最低做到7

折,而2成首付只能拿到8.5折的优惠。

而没过几日,“总行将系统内房贷利率下浮限制设置为仅允许下浮15%,也就是说即使首付比例达到4成及以上,个人申请住房按揭最多只能打到8.5折。”

房贷收紧已成为大势所趋,即使有部分银行总行层面没有下发利率调整的文件,但是住房按揭贷款在审批的时候已经非常严格。“现在政策随时都可能出现调整,反正我们能做的是劝客户提早申请,或许还能搭上7折优惠的末班车。”某银行客户经理称。

但是也有业内人士表示,即使有银行没有调整7折利率优惠政策,但大多也是“名存实亡”,一般购房者基本无法享受。

“在信贷资源偏紧的情况下,银行上调利率水平,这本身就无可厚非。而之所以会有部分7折利率获得审批,这多半和开发商或者银行需要维系的重点客户有关。”

到期一笔放一笔

取消利率优惠也许对市场来说早已是预料中事,但对房地产市场影响更大的还是信贷资源的紧张。

不过某银行相关负责人表示,个人住房贷款已经变成鸡肋。若考虑人工成本等因素,7折贷款利率对银行来说几乎无利可图,因此导致银行现在审批很严,甚至不放7折优惠的贷款,把有限的额度放到别处增加资产效益。

25日起,存款准备金率再度上调0.5%,这是央行今年第二次上调国内存款准备金率。业内人士表示,由于央行收紧流动性,以及监管机构上调资本充足率,现在很多中小商业银行对信贷投放卡得非

常紧,不敢再轻易增加风险资产的比重。1月份的突击放贷,很多分、支行全年的额度被挤占掉了,现在只能是当天空出额度再继续放款。

“这大大加大了住房贷款审批的难度。”某银行业内人士指出,由于分行信贷额度紧张,行领导一般会“腾笼换鸟”,要求将空出的信贷资源向公司类优质客户倾斜。从银行盈利的角度来看,现在公司类贷款基本维持在基准利率的水平,甚至个别溢价能力较弱的民营企业,银行还要将贷款利率上浮10%左右,但是反观住房按揭贷款,利率20%左右的下浮,这显然不利于商业银行扩大息差,改善其自身的盈利水平。

银行更重“避险”

2009年以来,信贷资金大量进入房地产市场,加速了楼市的回暖。现在房地产市场信贷投放总体信贷中占据近3成的比例。其中,从去年以来,居民户中长期贷款增加2.04万亿元,占全部新增贷款的比重约19%。此外,去年以来,月度新增居民中长期贷款基本保持上涨的趋势,新增贷款中的比重在持续扩大。

而根据国际经验看,随着一国银行贷款在房地产集中度的增加,特别是银行的不审慎行为和冲动放贷,会导致其中蕴含的金融风险逐渐凸显;房价逐渐攀升产生房地产泡沫的过程中,往往会导致银行不良贷款的同步上升。

而在2009年底,监管机构已经要求银行对2008年11月1日到2009年10月30日发放的房地产授信业务进行排查,消除风险隐患。而今年一季度银监会召开的经济形势分析会上,对于房地产信贷增长背后所蕴含的风险也是“着墨最多”。分析人士表示,这可能与商业银行内部进行的压力测试结果不容

乐观相联系。中国证券报记者了解到,像中行、建行等房贷业务占比比较高的国有大型商业银行,已经开始适当压缩房贷业务比重了。某中行人士告诉记者,现在一线城市的房地产泡沫已经比较明显,为了防范可能的风险,该行更为看重二、三线城市的房地产市场业务拓展。

随着大行对房地产市场的收缩,某些股份制银行却对房地产行业表示出了一定的兴趣。某股份制银行个贷部负责人直言,今年全行将房地产贷款作为业务拓展的重点。“国有大型商业银行的适当退出,正好为中小银行的进入创造了市场空间。”

他说,此前我行房地产贷款只占到了贷款比重的10%左右,全行准备利用这个机会抢占市场份额。对于房地产市场中所蕴含的风险,该负责人表示,“现在银行也是走一步看一步,如果两会后,房地产市场真的出现调整,我们的年初计划也会随之改变。”

北京七星华创电子股份有限公司首次公开发行A股网上路演公告

保荐机构(主承销商):中信建投证券有限责任公司

北京七星华创电子股份有限公司首次公开发行不超过1,656万股人民币普通股(A股)(以下简称“本次发行”)的申请已获中国证监会证监许可[2010]186号文核准。

为了便于社会公众投资者了解发行人的基本情况、发展前景和本次发行的有关安排,发行人和保荐机构(主承销商)将就北京七星华创电子股份有限公司本次发行举行网上路演。

1.路演时间:2010年3月2日(周二)14:00-17:00;

2.路演网站:中小企业路演网(网址:<http://smers.p5w.net>);

3.参加人员:北京七星华创电子股份有限公司管理层主要成员、保荐机构(主承销商)中信建投证券有限责任公司相关人员。

《北京七星华创电子股份有限公司首次公开发行股票招股意向书摘要》已刊登于2010年2月23日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》。本次发行的招股意向书全文及相关资料可在深圳证券交易所指定巨潮网站(www.cninfo.com.cn)查阅。

敬请广大投资者关注。

发行人:北京七星华创电子股份有限公司

保荐机构(主承销商):中信建投证券有限责任公司

2010年三月一日

记者观察

房贷收紧: 风险与利润的博弈

□本报记者 任晓

尽管监管层未明确出台政策取消个人首套房贷利率7折优惠,但在监管层严控风险和商业银行追求利润的双重作用下,房贷优惠政策收紧已成定局。

房贷优惠政策收紧是在今年信贷政策调整的大环境下进行的。2010年,在央行“要合理引导货币条件逐步从反危机状态回归常态水平”的政策思路之下,贷款投放量要较去年有所收紧,预计新增7.5万亿元。总量调控之下,贷款的可得性降低,并致资金成本上升,房贷概莫能外。

监管方面,防范风险被列为银监会今年工作的重中之重。除表示今年要严控贷款增量外,银监会对房地产信贷做出了尤为严厉的提示,多次强调今年要高度关注房地产市场变化,严格执行有关信贷政策,加强对房地产贷款业务的监督管理和窗口指导。

监管层对房地产贷款信用风险管理的并非杞人忧天。从国际经验看,个人住房贷款的风险暴露期通常为3到8年。中国房价本轮上涨已经持续11年,但在2009年我国房价持续快速上涨,暴露出泡沫迹象。专家提示,在个人房贷支付额不断增加以及央行加息预期的情况下,国内商业银行个人住房贷款违约风险在逐步增大,并已出现了贷款违约率上升的情况,且违约者大都是购房自住的人而非投机者,这种情况足以引起警惕。

犹记在上世纪90年代部分地区房地产泡沫破灭中,数不清的烂尾楼和贷款坏账带给商业银行切肤之痛。虽然时过境迁,但在今天又重新火热起来的房地产市场当中,最有风险意识的应当是银行。

近年来住房贷款的快速扩张,使房贷质量对银行总体资产质量有愈发举足轻重的影响。2009年,在各项优惠政策刺激之下,个人购房贷款快速增长,全年新增1.4万亿元,约为2008年的5倍;年末个人购房贷款余额4.76万亿元,同比增长43.1%,比08年末高33.3个百分点。因此,银监会要求缩小商业银行房贷业务风险敞口是十分必要的。

对于商业银行而言,防范风险是收紧房贷的原因之一。但追求利润的动机亦使收紧房贷成为商业银行顺理成章的选择。

由于个人房贷基本都是“优质贷款”,银行在个贷市场上的竞争非常激烈,对房贷实行七折优惠利率,商业银行虽然有利可图,但利润空间不大。在贷款总量收紧时,一方面市场利率自然上升,另一方面商业银行的自主定价权也在提高。相对于个贷客户廉价的“一锤子买卖”,商业银行更愿意维系与大客户的长期合作关系,同时可以给贷款更高的定价水准。

因此,目前房贷市场占比较大的银行,重新进行资产配置的需求也较为强烈,房贷优惠政策收紧的力度也更大,而此前信贷市场占比较小的银行,则可借机扩充房贷市场份额。但无论如何调整策略,风险应该是今年银行制定房贷计划时首先考虑的因素。



各地首套房贷7折“架空”

二套房贷空前“难产”

□本报记者 赵晓路

节前央行年内第二次宣布上调存款准备金率,各地银行放贷更趋谨慎。中国证券报记者通过对银行、房地产业以及购房者的调查发现,目前各地首套房贷首付纷纷提高至3成,7折利率已成“空壳”,二套房贷则更是空前“难产”,申请周期也大大延长。

这次是来真的了

房贷趋紧的风声并非近期才出现,但此前银行、中介对个人房贷的执行标准一直较为模糊,“搭政策末班车”、“低息抢放优质贷款”成了最近3、4个月来的热门字眼,但虎年春节后采访的对象均认为现在各银行发放个人房贷已经十分谨慎。

北京某大型房屋贷款担保机构的陈女士在接受采访时说,近期,招行最先通知在2月1日以后,一套房贷开始执行首付3成,利率最低8.5折,其他还在合作的银行名义上虽仍可打7折,但同时也提高首付至3成。

“这次可能是来真的了,因为中小银行也收紧了。虽然从2009年9月份开始就听到各银行收紧的消息,基本每隔半月一次。实际上最后还是有比较灵活的空间,特别是中小银行。就在节后第一周,多家银行通知我们一套首付提高到3成,而以前比较宽松的光大银行的动机亦使收紧房贷成为商业银行顺理成章的选择。”

广发银行北京某支行的负责人李小姐表示,根据总行指示,一套房最低首付不再执行2成,而是3成,但利率7折应该还能做。二套房首付4成,最低也要基准利率,且至少要等一个多月才能放款。她说:“最近分行的政策变化很快,每周执行都有差异。但这次,我个人感觉是最紧的一次。”

中国银行北京某支行的负责人蒋先生告诉记者:“现在执行情况是,首套房必须首付3成,利率最低8.5折;对二套房,无论首套房的房贷结清与否,房贷利率都将上浮10%,首付不低于4成。其实我行1月份就已经率先调整到现在这个水平了。”

首付3成没商量

2009年底至今,各地银行对个人房贷多

少有些观望的情绪,在房贷的操作上更是千差万别。但近日来通过对全国各地一、二线城市的专业人士和购房者的采访,发现各地反应十分迅速,春节后好似达成共识一样,首套房贷利率7折优惠成了一个名义上的概念,实际上的空壳;同时对二套房也开始严格执行“国十二条”的标准。此外,目前从申请到放款的时间都已长至1个半月甚至2个月。

“首付3成没商量,而且很难想象,现在深圳还有人做首套房7折吗?因为根本批不下来。春节后在深圳,首套房做8折已经算比较低了。”建行深圳分行个贷员田先生说,“目前大概深圳也就是我们和深发展银行能申请二套房贷了,而且110%的利率是必须的,首付也不能低于40%。”

此外,吉林省省里各国有银行包括工行、中行、建行、交行都不再打7折,已经开始普遍执行首套房贷利率8.5折了。工行吉林省行王女士说,该行原则上调首套房贷利率执行8.5折,只对比较优质的客户最低可以7折。记者调查的几家股份制银行那边相对要松一些,有几家还可以打7折。不过王女士表示,同业近日透露,数家股份制行总行都下了通知,极有可能会在近期停止7折优惠。

但也有少数银行还留了个“活口”。例如中信银行目前可以提供首付2成,利率给7折。但开发商也强调,近期贷款“不好贷”,至少要等到两个月以后银行才能放款,届时利率是否还能打7折就不敢保证了。

此外,西安购房者表示,中行、建行、兴业都说目前还能打7折,但他们口径和1月份已经不太一样了,都说需要抓紧时间才能搭上末班车,因为就算现在申请,也要1个多月后才能放款,到时情况就不好说了。

南京开发商廖先生表示,有开发商为了揽客可能会跟客户提利率打7折的事,但他相信现在政策明显收紧的情况下,没人敢承诺,就是留个“最低可能7折”的活话而已。“首套房7折利率已经名存实亡。”他表示,“你到南京各银行问问看,谁给做?我们现在新开的楼盘是和工行、中行、交行合作的,问哪一家都一样,首付3成,利率还得再审批。这一审批,基本就是6到8周了。”

深圳发展银行

关于2010年清明节假期暂停服务的公告

尊敬的客户:

因业务发展需要,以便为您提供更优质的金融服务,我行将于清明节假期进行数据中心搬迁工作,届时将暂停部分业务办理。现将我行在2010年4月3日至2010年4月5日清明节假期期间的服务安排公告如下:

- 1、4月3日至4月5日暂停各网点个人及对公柜面服务。4月6日起,各营业网点恢复正常营业。
- 2、客户自助电子类业务4月3日0:00起暂停服务,于4月3日24:00起恢复服务,期间受影响服务包括:
 - 1、我行ATM取款机、存取款机和查询机等自助设备服务;
 - 2、我行借记卡、信用卡暂停在其他银行自助设备上办理业务;
 - 3、我行借记卡、信用卡POS消费;
 - 4、我行网上银行服务;
 - 5、我行电话银行非人工业务服务。
- 3、暂停服务期间,您可拨打我行服务热线95501或4006695501进行咨询。请您提前做好相关安排。由于我行数据中心搬迁给您带来的不便,敬请谅解。
- 衷心感谢您一直以来对我行业务的大力支持!

本公告解释权归深圳发展银行。

深圳发展银行

二〇一〇年三月一日

服务热线:95501 网站:www.sdb.com.cn