

首付贷“急刹” 中介场外放杠杆收敛

□本报记者 高改芳

一线城市监管部门加强对“首付贷”等业务的监管后,中国证券报记者调查发现,上海较大的房产中介已经暂停了此类业务,不再为购房者提供资金支持,但是银行的住房抵押贷款等作为银行的正常业务并未减少。

来自央行上海总部的数据,2月份,上海市个人住房贷款持续增长,当月增加209.6亿元,同比多增143.8亿元。其中二手房贷款增加108.6亿元,同比多增71.7亿元。

上市银行净利增速缓步下行

□本报记者 高改芳

平安证券最新研究报告认为,股份制银行中净利润增速较快的有浦发银行、兴业银行、招商银行和华夏银行,其余股份制银行均将维持在5%以下的小个位数增长。城商行整体增长较快且稳,增速较快的为南京银行。大行的净利润增速基本维持在0增长附近,2016年大行净利润增速或面临负增长压力。

低息环境利空银行

2015年四季度货币政策延续宽松趋势,稳增长政策发力带动项目投资增加使银行四季度信贷投放力度加大。从已披露业绩快报的上市银行的情况来看,大部分总资产规模环比增速均较三季度有明显提升。预计上市银行生息资产在四季度有明显增长,2015年全年生息资产增速至13%(2014年11%)。

负债端方面,股票市场低迷带动的资金回流以及项目投资增加带来的存款派生使行业四季度的存款表现良好。预计全年存款增速达到11%,明显好于2014年8%的水平。

息差方面,2015年以来的多次降息对银行的负面影响仍将持续,但资金面较为宽松的环境将使同业市场利差部分对冲存贷利差的下行。预计2015年四季度息差环比小幅下降,全年息差较2014年下降13-15BP。

手续费收入增速整体小幅回落,大行增速反弹持续。16家上市银行前三季度手续费净收入同比增长16%,增速较二季度末继续抬升2个百分点。从2015年前三季度的情况来看,资本市场相关业务对于银行手续费收入的贡献比重较大,而这部分收入在下半年受股市回落影响将明显减少。进入四季度,预计上市银行整体2015年手续费收入增速将从三季度的16%小幅回落至15%。其中随着收费标准调降影响边际减弱,大行的手续费收入有望继续回暖至7%(前三季度6%),股份制和城商行增速有所

回落,但全年仍维持在34%和50%左右的高水平。

2015年四季度末商业银行口径不良率环比三季度末上升8BP至1.67%。大行和农村金融机极的资产质量压力更为明显,不良率环比分别至1.66%和2.48%。股份制银行不良率环比上升4BP,城商行则环比下降4BP,边际均有改善。平安证券认为主要是2015年四季度核销力度加大所致。

不良持续上行的情况下,拨备水平持续下行,商业银行口径拨备覆盖率为181%,环比三季度下降10个百分点,拨贷比环比持平。其中大行四季度末的拨备覆盖率为172%,为银行类金融机极中最低,部分大行的拨备覆盖率已经逼近150%的监管红线,未来面临较大拨备计提压力。

净利增速呈逐季下滑趋势

2015年前三季度16家上市银行净利润同比增2.1%,呈逐季下滑趋势。平安证券认为在年内多次降息和资产质量的压力下,2015年全年净利润增速将降至1.8%(原预测2.2%)。四季度稳增长政策带动信贷投放规模加快,生息资产增速继续反弹,部分对冲息差持续下行对利息收入的负面影响。手续费收入增速四季度小幅回落,资产质量问题短期难有缓解,银行核销和拨备力度的加大使净利润增速整体延续下行趋势。

2015年商业银行口径净利润增速为2.4%,较2014年末9.6%的增速水平下降了7.2个百分点,略高于2015年前三季度2.2%的同比增速水平。2015年以来多次降息对息差带来的负面影响以及资产质量不断下行的压力使得银行的净利润增速再下台阶。平安证券认为从2016年来看,以上两方面因素的负面影响仍将持续,预计行业整体净利润增速将逐步逼近零增长。而且,银行资产规模增速反弹持续,息差短期企稳但长期不改下行趋势。

地产投资触底反弹

□本报记者 高改芳

国家统计局公布的数据显示,1-2月,全国房地产开发投资额9052亿元,同比增长3%;新开工面积1.56亿平方米,同比增长13.7%;土地购置面积2236万平方米,同比下降19.4%;商品房销售面积1.12亿平方米,同比增长28.2%,商品房销售额8577亿元,同比增长43.6%;房地产开发企业到位资金2.14万亿元,同比下降1.0%,其中个人按揭贷款2817亿元,同比增长30.4%。

不过,国海证券对近期一线及核心二线城市放量增长能否持续持谨慎态度。

需求释放

2016年一季度以来政府密集出台降首付、减免交易税费等政策,多重利好催化下需求加速释放。前两月商品房销售回暖得以延续并呈现增强的趋势,商品房销售面积同比增长28.2%,增速比去年全年提高21.7个百分点;商品房销售额同比增长43.6%,增速比去年全年提高29.2个百分点。从区域表现来看,东部地区商品房销售面积及销售额分别同比增长35.5%和57.7%,销售改善幅度显著领先其他区域。

针对投资增速的触底反弹,国海证券认为,一方面由于去年同期基数低,另一方面办公楼高投资增速的贡献令数据含量略有失色。综合而言,对全年投资及新开工的判断仍趋于谨慎,维持全年投资增速2%-3%的判断。

不过,海通证券认为房地产每一轮行情都逃不过调控的影响,因为价格繁荣的背后都是调控。无非是2016年调控的方式有所不同,即应该是抓一线放二三线,其逻辑属于“点刹”一线房价,同时还要保障二三线城市能够有效实现去库存。考虑去库存仍是当前第一要务,1-2月数据有所恢复后,应该是珍惜难得的良性趋势,而不是立马政策全面转向。因此虽然不排除后期阶段一线城市政策收紧可能,但是海通证券仍认为“靴子”落地是阶段性买入地产股的机遇。

中介放贷收敛

3月15日,中国证券报记者以购房者身份走访链家、中原等房产中介时,当提出想买房,首付不够,希望从中介处贷款时,上述房产中介均表示目前没有这方面的业务了,买房首付不够只能和房东商量。

一周前,上海不少房产中介还可以为购房者提供新房、二手房“首付贷”,甚至不需要任何抵押物,就能放贷近百万元,月利率则高达2%,类似股市“场外配资”。中原地产相关人士承认,首付贷业务之前他们是可以做的,但3月中上旬被叫停了。据了解,目前北京、深圳、上海、广州等地在对房产贷款产品、模式、金额进行统计,相关部门要求机构注意风险防控。

这轮楼市加杠杆源起房地产市场的变化。2015年9月30日,针对非限购城市,首付降低到25%。2016年2月,这一政策再次降低,非限购城市首套最低可到首付20%,也就是5倍的杠杆率。这类可以被视为场内加杠杆,而更多的场外杠杆也在出现。

2月28日,世联行发布的2015年年报显示,该

公司去年一共发放“家圆云贷”32209笔,放贷金额为29.92亿元,同比分别增长65.05%、51.90%。链家理财平台数据显示,其成交金额为180.5亿元,发放收益1.8亿元。当时各种首付贷款已经可以将首付降低到最低5%,也就是杠杆率已经可以放大到20倍,甚至部分企业,已经可以提供契税贷款。

“赶紧借钱买房啊,不会有风险的。上海的房价绝不会崩。”上海某地产数据服务商相关负责人3月初这样对中国证券报记者介绍,上海市场中大一些的房产中介都曾参与“配资”买房业务。当客户想买房产但凑不齐首付,或者买家的房贷一时放不下来时,房产中介就会提供贷款给这些客户。“月息1%-2%,一般都是借几个月。”该人士并不认为房产中介放贷款的风险有多大,因为即便在全国范围内,放款规模超过50亿元的房产中介也不多。

“房产中介放贷款是一线城市才有的现象,三四线城市根本没有。而且房产中介比起P2P来少多了,全国也就几百家,总的贷款规模不超过1000亿

元。”他估计。尽管如此,他也认为房产中介放贷款是外行,根本不知风控为何物,更没有什么风险备付金之类,“之前只有很少的房产中介做贷款。现在大家看到这块业务钱好挣,都开始做了。”

中原地产首席分析师张大伟分析认为,这一次房地产去库存化与2009年最大的区别是,2009年用利率7折降低了购房者的成本,所以增加杠杆的风险非常低。而这一轮加杠杆,大部分并非场内加杠杆,首付贷的利率平均超过20%,这种加杠杆是危险的。即使是加杠杆降低首付,必然也带来了贷款额的增加,贷款成本提高。

3月10日,传出一线城市全面摸底首付贷的消息。3月17日,来自网贷之家的最新数据显示,截至2016年3月中旬,2015年7月开始近8个月首付贷成交量约为45亿元。之前列入统计的20家平台,包括有发首付贷相关借款标或者借款产品模式的,都已经没有首付贷相关项目了。此外,记者浏览一些推出“首付贷”的P2P平台时发现,大的平台多数已撤下“首付贷”产品标的,但一些涉房标的理财产品仍有存在。

去年同期交易处于低位。2月份周期性影响也是一大原因。1月份天量贷款规模,而2月份受到春节影响,因此有所回落是可以理解的。而且开发贷减少还与土地供应减少有关。由于2015年以来土地供应规模收缩,对未来开发造成影响,会有惯性延续,1月份上海市场上开发贷也是同比减少的。实际上,2月楼市虽然受到春节因素交易量比1月有所下滑,不过相比历年同期仍属于较高水平。主要是2月政策宽松,强化看好后市的信心。因此节后市场出现快速回暖,仅用了一周时间恢复、调整。从以往轨迹来看,至少要3-4周的时间来恢复市场人气。加上房东跳价行为增多,买家唯恐后市房价涨幅会扩大,出现非理性入市,所以成交量并不低。此外,年后宽松的货币政策也助推置业热情,2月下旬降准,给市场增加流动性。贷款利率从最低8.5折下降至8.3折,进一步降低买家置业负担。因此楼市交易活跃带动贷款额维系在相对高位。

银行地产信贷额相对高位

给实体企业很容易就变成坏账了,谁也不想担这个责任。放到房地产行业,起码一时半会不会出问题,但我们行的变化还不明显。”该行长透露。

央行上海总部的数据显示,2月份,上海市本外币房地产开发贷款减少34.5亿元,同比多减53.3亿元。其中,地产开发贷款减少7.2亿元,同比少减18.1亿元。住房开发贷款和商用房开发贷款分别减少15.9亿元和15.5亿元,同比分别多减5.2亿元和69.6亿元。当月保障性住房开发贷款增加15.8亿元,同比多增15.2亿元。

但是个人住房贷款保持较快增长。2月份上海市个人住房贷款持续增长,当月增加209.6亿元,同比多增143.8亿元。其中二手房贷款增加108.6亿元,同比多增71.7亿元。

上海中原地产研究咨询部经理卢文曦分析认为,2月上海市场上开发贷同比减少但按揭贷款增加,可能和基数有关,个贷同比增加是因为

信托公司态度谨慎

同昙花一现。”王婷婷说。

从2016年初的数据来看,1月-3月17日信托公司总计发行信托产品1001个,其中房地产信托111个,占比11.1%,相较2015年同期6.3%的水平,有所回升。

王婷婷分析认为,2016年至今房地产信托产品在当前量化宽松的货币政策背景下,重回信托公司的主要备选项。随着地方基础建设项目不断寻求低成本资金,信托公司2016年为保增长,在业务的分配上,预计会在2015年的基础上,加大对房地产类信托的倾斜力度。同时,由于中国信托业协会自2016年起将对信托公司进行公开评级,且在评级项目上对风控要求十分严格,预计在交易对手的选择上,信托公司倾向于大型房地产开发商,在项目的规划上,倾向于医疗健康养老型房地产,

上海某地产数据服务商的相关负责人介绍,房地产中介的贷款资金主要有三大来源。首先是银行的信用、抵押贷款。房地产中介作为企业向银行申请信用贷款或抵押贷款,都是正常的公司业务。中介拿到钱之后再出借给客户。第二类是房产中介和信托公司合作发行信托计划,募集资金再出借。第三类是上市公司等不缺钱的机构把闲置资金出借给房产中介,中介再贷给客户。

在加杠杆炒房的质疑声中,3月中上旬房产中介被叫停首付贷,银行的“首付贷”等业务也同时被叫停。

上海某城商行的支行长介绍,目前银行房地产发贷款正常开展。对于开发贷这块,其所在的银行对开发商对资质要求有所提高,但并没有收紧,对个人按揭贷款这块也是正常开展,当然对首付款的来源需要进行核实。“我听说有些银行的房地产贷款增加很快,因为放

2016年初,一线城市房地产交易市场火爆,众多房地产中介机构、P2P平台等火上浇油,推出首付贷,扩大市场的需求。那么房地产中介的贷款资金除了银行和P2P等途径之外,可以通过信托吗?

中泰信托研发中心高级研发经理王婷婷认为,从理论上分析,通过信托募集资金用于首付贷在技术上是可行的,类似于当前的消费信托,如曾发行的捷信消费贷款集合资金信托计划便是类似于首付贷的信托产品。但从风险控制的角度上分析,从当前信托公司对房地产项目的谨慎态度上分析,虽然首付贷信托在操作层面上没有技术难题,但信托公司仍持谨慎态度。

“我个人认为不会有信托公司愿意这么做。首付贷加大了房地产交易的杠杆,进一步扩大房地产市场风险,随着央行的介入,首付贷产品就如