

楼市配资玩法生变 银行摸底“绕道”炒楼资金

□本报记者 张莉 周文静

在监管加码的情况下,“首付贷”产品虽然普遍下架,但围绕楼市配资的隐形杠杆产品并未终止。日前,一份来自深圳互联网金融协会的业务排查通知,令各方开始注意到楼市“众筹配资”这类炒房模式。上述通知显示,网络众筹购房涉嫌“非法集资”,其后续引发的金融风险极高。

银行人士透露,目前除了首付贷、众筹等方式之外,购房需求者仍可以通过消费贷、过桥贷、赎楼贷、装修贷等其他楼市融资的方式曲线进场,从而加大楼市的虚火。由于近年来,中介和互联网金融平台对金融业务的渗透以及地产商自身的去库存压力,银行对上述几类资金的把控难度加大。

不过,由于监管部门对楼市加杠杆产品风险的日渐重视,银行方面开始收紧对涉及房地产交易方面的贷款业务。据悉,目前广州、深圳、东莞等地银行及支行网点开始紧急排查其贷款资金去向,并对企业经营贷款或过桥贷款等项目进行谨慎排查,以防止大量资金绕道进入楼市。



CFP图片

“众筹炒楼”遭叫停

自从全面清查“首付贷”产品之后,深圳又开始对“众筹”炒楼业务进行严格排查和清理。日前,深圳市互联网金融协会下发《关于严禁开展“众筹炒楼”房地产金融业务,加强金融风险防控的通知》,要求全市互联网金融企业全面停止开展“众筹炒楼”房地产金融业务,并进行自查自纠和行业清理。

上述《通知》指出,近期深圳部分房地产企业、房地产中介、众筹、P2P等机构平台推出“众筹炒楼”房地产金融业务,即通过微信、互联网等平台筹集投资人资金、合伙购买房产。此类行为不仅涉嫌非法集资,存在投资人资金被非法利用风险,易引发维权事件,也涉嫌规避国家有关监管政策,让购买力不足或由于限购无法购房的人违规购买房产,增加房价波动情况下违约概率、极易引发系统性金融风险,对深证币金融市场带来不稳定因素。

按照深圳互联网金融协会要求,各企业自即日起,严禁新开展“众筹炒楼”业务。对于存量业务,立即停止募集并清理。任何企业不得通过更改“名

称”、转为线下筹集等方式继续开展业务;并且表示协会自即日起至5月1日前,全面开展互联网金融行业摸底排查、自查自纠和清理工作。同时,各企业要在清理过程中,妥善处理相关风险。

据了解,早在“首付贷”产品之前,“众筹炒楼”这类配资模式已经悄然成为楼市变相加杠杆融资的方式之一。提供众筹购房项目的互金平台相关人士表示,过去一段时间,深圳楼市火爆,房地产众筹项目的收益率非常诱人,也受到很多投资者欢迎,很多众筹项目都是从千元起筹,一天之内就会认筹完毕。“对于投资人而言,可以通过众筹方式,低成本参与炒房获利,对于资金不足的购房者而言,众筹购房是一个不错的融资方式。”不过,上述人士称,在监管发出警示信号之后,这类业务基本就被暂停。

值得注意的是,“众筹炒楼”的配资方式虽然新颖,但其规模量并不大,现在不少众筹项目的实际融资金额开始降低,失败项目较多。第三方机构众筹家数据研究院2015年底的统计数据显示,全国共有

330个房产众筹项目分布在34家房产众筹平台上。其中众筹成功的项目数量达265个,占据总项目数的80.3%,实际融资金额达65166.53万元;正在众筹中的项目为37个,占据总项目数的11.21%,实际融资金额为306.79万元;宣告失败的众筹项目数为28个,占总项目数的8.48%,融资金额仅为552.1万元。

“一方面楼市配资的产品已经受到监管部门的重视,很多平台如果风控不过关,会令投资人遭受到大面积损失,这是暂停众筹买房业务的主要原因;另一方面楼市降温的信号开始出现,很多炒房客已经提前退出,炒房收益空间不大,造成这种项目的吸引力也在减弱。”上述平台人士表示。

业内人士分析,真正的房地产众筹业务和众筹炒房的概念有本质上的差异,前者是以物业产权作为投资标的,让投资人分享房地产领域高额投资回报,其资产本身产权清晰,退出方式明确,且投资周期也相对较长;后者以高收益作为手段,通过“短买短卖”方式进行楼市投机,是一种借助互联网平台的“伪众筹”概念。

楼市配资“三玩法”

尽管监管环境逐渐从严,诸如“首付贷”、“众筹炒楼”等楼市配资业务及相关产品开始进行批量清理,但从中介机构及互联网金融平台等机构方面了解,目前围绕楼市配资的相关贷款产品名目繁多,模式多样,对于是否隶属于投机性融资的贷款资金界定不清晰,造成很多类似“首付贷”的楼市融资产品依然在市场中活跃。

从目前市场上所谓的楼市配资来看,主要有首付贷、过桥贷和赎楼贷。“从严格的杠杆定义来说,首付贷可以说是楼市杠杆资金。比如按揭新政之前,二套房首付需要四成,以市价400万元的房子价值计算,购房者首付资金需要160万元,在首付贷没被喊停之前,购房者可以通过房地产中介的金融服务、小贷公司、P2P等机构筹得部分资金。之前市场大部分提供这类服务的机构能够把购房人给到银行的按揭首付做到20%,即前述需付160万元的购房者只需要付80万元首付,另外80万元则由做首付贷业务的公司贷出,这个算得上是杠杆资金,把杠杆从原来的2.5倍做到了5倍。”某银行深圳分行工作人员表示。

该人士认为,其他的过桥贷和赎楼贷只能算是给楼市交易人提供的短期融资业务,还算不上杠杆资金。“过桥贷、赎楼贷这些业务一直都有。比如甲方

想出售房屋,乙方想买甲方的房子,但甲方的房子还有贷款未还完也一时拿不出那么多钱将剩余贷款还清,要完成房屋交割甲方就需要一笔资金将贷款结清,过桥贷就产生了,房地产中介和小贷公司都会去做这些短期资金拆借的业务。赎楼贷的性质也差不多,一些有改善住房需求的人需要把名下的房屋出售后才能有资金购置新房,也需要寻找资金帮助其结清贷款完成房屋出售。”该银行工作人员表示,这些业务期限一般在两三个月左右。

中国证券报记者了解到,在P2P、众筹等互联网金融没出现之前,这类业务主要是一些民间金融和小贷公司这类机构在做,但在互联网金融迅速发展后,这些线上的业务被搬到线上,还通过互联网的形式从普通投资人处筹得资金,规模得到快速放大,包括一些房地产中介,此前将这类金融业务列入其扩充的重要版图,如此前的搜房网、世联地产和链家地产。

“对于银行来说,我们在做按揭时也会把控风险,去了解购房者的资金来源。因为楼市具有强烈的区位属性,资金出借方一般是附近圈子内比较熟悉的小贷或者其他机构,如果首付加了杠杆也容易被识别。最近几年房地产中介和互联网的结合对于金

融业务的渗入,加之地产商头顶去库存的压力需要资金支持而加大了与这些机构合作,对于银行来说,首付资金的把控难度增加了一些,也给投资客提供了更多资金来源和运用的可能,会在一定程度上加剧推动了房价。”一位银行信贷人士认为。

“一般来说,新房业务都经手房地产商和地产中介,按揭批量到银行,银行很难将资金来源一一查明,互联网金融的发展使得资金从各处聚集,一方面推高市场投机的可能,一方面出资人也很难知道资金流到什么资产上,风险把控落在了提供这些业务的机构上,而这些机构是否具有金融风险控制能力就比较难说了。再加上资金逐利的本性,推动市场预期和楼市泡沫。”该信贷人士表示。

有券商机构地产分析师认为,市场上有关于购房置业相关的贷款产品,本身无法排除被用于购房的可能,但提供相关产品和服务的机构,在贷后资金流向的风控上并不会做严格把关,需要借助银行进行最终把关。比如,有上市地产商官网显示,目前该公司仍提供有关新购置业贷等相关融资产品,该产品被描述为适用于其购房客户群体,对于“借款用途是否被用于首付购房”,上述地产商工作人员称,并不对借款的流向进行追踪。

银行谨慎排查

不安全性必然或多或少会传导至银行放出去的资金上。如果有大量曲线入市的这类资金,造成的后果还是会比较严重。”上述银行人士表示。

惠州银行业内人士向记者表示,其在银行对于“首付贷”等楼市杠杆资金也加强了合规排查。目前实体经济状况不好,银行对企业经营贷的份额收缩,放贷非常谨慎。相对而言,由于按揭贷款违约风险较小,不少银行大力在做按揭业务。“由于受深圳房价上涨的影响,东莞、惠州的房价也在上涨,一些本地企业也会有资金通过各种途径进入楼市,实体经济的发展会进一步受到影响,这成了一个无解的‘悖论’。”该银行人士表示,其在银行目前主推按揭业务,在经营贷方面由于企业经营风险太大不敢轻易放贷,对于贷出资金的流向也在严加排查。

实际上,除了银行自身排查之外,监管部门还要追求包括中介、地产商、P2P平台、小贷公司等各类机构对楼市配资的杠杆资金进行严格的摸底清查。有消

一线城市房价飙升难以持续

□本报记者 周文静

国家统计局近日公布的70城住宅价格数据显示,2月份,虽然大部分城市成交量有明显下降,但房价涨幅较上月仍有所扩大。其中,深圳房价已连续15个月上涨,工作生活在这个城市的居民更深刻地感受到此轮高房价带来的影响。不过,券商研究人士认为,虽然中长期看,资源配置不均导致一线城市总体上吸引力较大,但短期的飙升恐难持续。

二线城市接棒

从统计局数据来看,70个大中城市中,2月新房价格环比价格下降的城市有15个,上涨的有47个,持平的有8个。价格下降的城市少了9个,价格上涨的城市多了9个,持平的城市数不变,最高涨幅有所缩小。安信证券分析师陈天诚认为,随着5月之后续基数的抬升以及销售的集中释放,销量和价格将恢复稳健,预计全年住宅均价增长8%左右。

券商研究报告认为,从区域上看,分化现象持续,一线增幅又破新高,二线亦接棒上升、三线则比依旧下滑,但降幅收窄,且环比微升,其中一线城市同比上升27.3%(环比上升2.6%),同比增幅超越上周高位;二线城市同比上升3.6%(环比升0.7%),同比增幅亦扩大;三线城市同比下降1.0%,维持了继2014年9月以来连续18个月的同比下滑,单增幅有所收窄,且环比微升0.1%,是继2014年4月以来23个月出现的首次环比上升。

二手房价格方面,安信证券研究报告认为,涨势屡破新高,最高同比涨幅已达54.2%,环比来看各城市波动性较大;结构上看,小户型成交火热趋势不变,但大户型房与其增幅差有收窄趋势,改善型有后起之势,可见除郊区换市区、市区换核心、核心换学区的需求之外,面积改善型的需求效应也在逐步体现。

快速上涨难持续

中信证券认为,近期沪深楼市

飙升形势恐难持续。一线城市由于土地和住房供应紧张,政策支持而中介场外配资推波助澜,导致沪深出现恐慌性购房甚至投机需求,深圳租金回报率大幅下滑或是佐证。在市场预期房价快速上升的情况下,由于房地产建筑周期长,加上卖方“握盘”短期内减少供应,房价往往会超调,一段时间过后可能回落。虽然中长期看,资源配置不均导致一线城市总体上吸引力较大,但短期的飙升恐难持续,其中深圳相对风险较大。不过,在资源配置不均的情况下,北京、上海对我国居民的吸引力胜过纽约、伦敦对美英居民的吸引力,这也说明限购对于管理一线城市房价有重要作用。

通常从收入和人口结构来分析房价走势,收入越高和年轻人口越多,房价上行动力越大。从房价/收入比来看,北上深的指数低于香港,高过纽约、伦敦。从人口结构来看,北京、上海房价指数与纽约、伦敦难分伯仲。但除收入、人口因素之外,资源配置对房价的影响也很大,从这个角度看,京、沪相对楼价指数排名低于纽约、伦敦,而深圳则与纽约、伦敦齐平。

一般来说,资源配置越好,越多的地区,其房产吸引力更大,房价也越受到支撑。对比北上广深、纽约、东京和伦敦七个城市在教育、医疗、工作机会和城市公共交通等方面的资源配置在其所在国家的资源配置中的地位。中国四大一线城市中,除深圳资源配置处于相对劣势外,北上广相对资源配置均优于纽约、伦敦、东京,其中北京遥遥领先。比如北京的相对人均教育资源是全国平均水平的11倍以上,而纽约只相当于美国平均水平的2倍左右。

中信证券研究报告称,综合考虑收入、人口、资源配置和空气质量,北上广深相对房价指数排名均低于伦敦和纽约,但深圳在国内四大城市中相对房价指数排名最高,表明其风险相对较高。广州在四大城市中相对房价指数最低,离伦敦、纽约和东京都距离较大。

深圳楼市现降温迹象

□本报记者 张莉

近期,深圳楼市传出投资客降价抛盘的消息,引发市场各方热议。从中介机构方面了解,目前深圳部分区域的二手房房价已经出现震荡回调的态势,而投资客由于考虑调控加码的风险,预期未来房价涨幅空间不高,而出现了较多的抛盘。

分析人士称,受调控因素的影响,市场观望情绪浓厚,近期深圳新房市场上市量和二手房市场的成交量均出现不同程度的下滑,成交数据持续低于预期。在楼市政策尚不明确的情况下,未来深圳楼市或出现横盘震荡。

部分投资客抛盘套现

经历一轮疯涨后的深圳楼市,近期似乎开始出现一些降温的信号。深圳某大型地产中介公司区域负责人称,旗下门店有一套豪宅房源,近期成交价相比春节前挂牌价直降200万元,降价幅度超过12%。不过上述负责人表示,目前投资客降价抛盘的案例仍属于少数,并不代表市场整体情况。据了解,出售上述房源的业务为投资客,在房价出现一定涨幅后,为快速套现而采取降价出售的方式。

业内分析,由于深圳前海、龙华片区的房价在过去一年内涨幅过多,投资客占比较高,由于担心调控,预期未来房价不会有太大涨幅,才会出现短炒投资客抛盘的情况。另一方面,地方监管部门已经出台打击首付贷、众筹炒楼等措施,短期调控的信号明确,投资客为了尽快锁定利润,而采取降价抛盘的方式。不过,由于此前不少房源业主挂牌价较高,此次降价抛盘,也仅代表市场的自然回调,二手房价格或逐渐回

归理性。深圳中原地产研究中心总监王飞表示,目前政策对市场影响除了交易成本的增加外,更重要的是对预期的影响,加重了买方的观望情绪,市场的议价空间正在加大。王飞表示,由于目前深圳市场政策并不明确,不少手中有套房源或者较晚入市的投资客,就考虑在政策发生较大转折之前逐步出货。

成交短期进入“淡季”

除了出现投资客降价抛盘的案例之外,目前新盘上市量和二手房市场成交量也开始出现一定程度的萎缩。中原地产和安居客数据显示,3月以来,仅有6个项目进入市场销售,推盘量762套。从个盘表现看,多数楼盘加推的规模在100套以内,而市场旺季时,楼盘推盘超过1000多套。而推盘数量下降的主要原因是客户认筹量下降,导致开发商推盘规模减少,并非开发商捂盘惜售。

相关人士透露,3月后,二手房成交的表现也开始出现下滑态势。多家中介数据显示,3月二手房成交萎缩,成交量相比1月份均下降超过30%,二手房放盘量明显增加,不少业主报价也开始收窄上调幅度,前海、蛇口和科技园等区域业主报价环比下跌超过3%。

世联行研究总监刘文春表示,目前深圳楼市的确出现降温迹象,一方面在于去年涨幅太快,导致购买力下降;另一方面楼市政策悬空,对很多人的楼市预期形成了明显的影响。刘文春表示,预计上述降温现象会持续两到三个月,深圳楼市或将处于高位盘整的阶段,其中新房成交量可能减少,价格变化不大,而二手房报价部分区域会有所下调。