

内页导读

14 股市大势

建议持股过节
静待后市走牛

新民财经

内页导读

15 理念分享

抱团现象频现
跟随节奏冲浪

本报经济部主编 | 总第 126 期 | 2021 年 2 月 6 日 星期六 本版编辑: 刘珍华 视觉设计: 邵晓艳 编辑邮箱: xmjib@xmwb.com.cn

财经风向标

严查消费贷、经营贷等资金违规流入楼市

银行强化个人住房信贷管理

本报记者 杨硕

近来,全国多地关于银行“房贷停贷”传闻刷屏,引发买房人关注。记者采访了解到,目前部分地区出现银行房贷放款周期拉长、利率上调的现象,但是大面积的停贷并不存在。

分析人士认为,坚持“房住不炒”定位,银行在“房贷红线”约束和监管政策趋严背景下,对住房贷款资格审核将更为严格,2021 年个人房贷总体趋势偏紧,居民购房杠杆率或将稳中趋降。

与此同时,上海银保监局和北京银保监局接连发文,进一步加强个人住房信贷管理,严查消费贷、经营贷等个人信贷资金违规流入房地产市场。

1 多家银行表示并未“停贷”

近期,房贷发放是否收紧成为市场关注焦点。有市场消息称,长三角银行总行及分支机构中,多数银行 1 月额度吃紧,其中建行上海分行被传已出现了 1 月额度用完,只能停贷的现象。

对此,建行上海分行相关人士回复称,停贷现象并没有发生。“1 月 21 日,上海市住建委、人民银行上海分行等八部门联合出台《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》。《意见》出台后,我行认真组织学习落实意见要求,带头严格执行差别化住房信贷政策。年初以来,在继续用好信贷资源配置的机制下,合理把握个人住房贷款投放节奏,按照落实放款条件的先后顺序,有序、平稳地组织投放。”建设银行上海分行方面对记者表示,该行个人住房贷款发放和回收基本正常,不存在所谓的停贷、暂停中介收单等情况。

工商银行上海分行相关负责人表示,该行在住房贷款方面一直坚持“房住不炒”的定位,秉持严格的审查标准,对收入、套数、首付等进行认真审查,按照总行的房款计划逐月投放贷款。“目前我行是按序、有序地投放个人住房贷款规模,整体发放规模与去年同期基本持平。价格方面,我行首套房贷款利率按照‘LPR 公布价’执行,二套房按 LPR 基准上浮 60bp。”

“真实市场情况不是传闻那个样子的,个别案例并不能代表行业内普遍现象,此次传闻中的事或系某个银行额度调整所致。”上海某银行工作人员向记者坦言,从往年来看,每次临近年关,金融机构都会阶段性地暂停或收紧贷款尤其是房贷业务,多是“惯常现象”,也符合相应预期。

对此,也有业内人士分析指出,临近年底,在 MPA(宏观审慎评估体系)、流动性覆盖率等指标考核压力下,银行不得不提高备付水平;另外,同样的时间段,银行揽储吸存竞争激烈、同业拆借利率攀升,会抬高资金成本,加上要回笼资金,都会使得个人按揭贷款年底额度批放趋严。

2 加强住房贷款资格审核

与此同时,监管政策趋严背景下,对住房贷款资格审核更为严格,也是贷款额度批放时间延长的主要原因之一。

近期,上海银保监局印发《上海银保监局关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》,要求各商业银行对 2020 年 6 月份以来发放的消费类贷款、经营性贷款以及个人住房贷款进行全面自查,并于 2021 年 2 月 28 日前向上海银保监局报送自查和整改报告。《通知》要求强化首付款资金真实性审查要求,防止借款人通过消费类贷款、经营性贷款等渠道违规获取个人住房贷款首付款资金,或者通过伪造首付款支付凭证方式套取银行贷款。

随后,北京银保监局发布消息称,已注意到近期出现的“部分购房者为填补房屋交易资金缺口或进行套利,挪用消费贷、经营贷资金作为购房款或‘过桥’资金”等相关舆情,要求各银行对 2020 年下半年以来新发放的个人消费贷款和个人经营性贷款合规性开展全面自查。

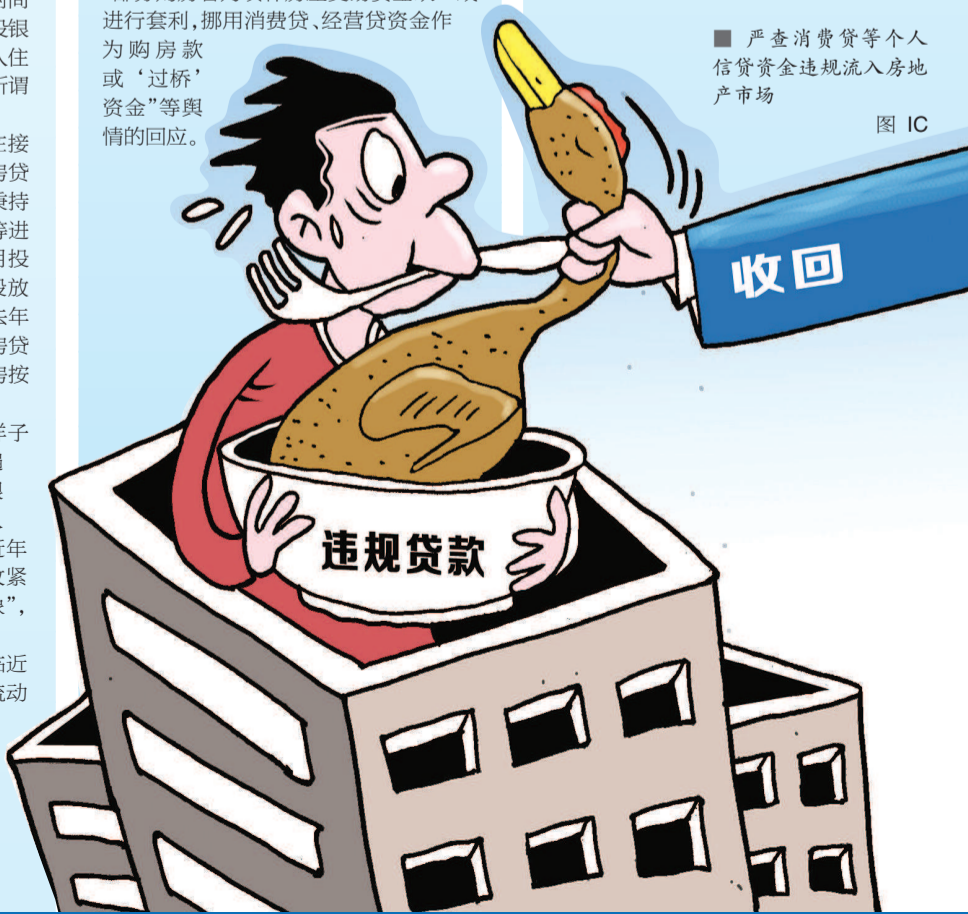
北京银保监局还称,已会同人民银行营业管理部、北京市住建委等部门组建联合工作组,将于近日赴银行机构开展专项核查。另外,将结合银行自查及监管核查情况,指导北京市银行业协会积极行动,对个人和中介的不当和违规行为启动联合惩戒机制。

业界人士指出,从京沪两地最新宣布的举措来看,消费贷、经营贷成为监管力度重点加强的领域,这也是对近日出现的“部分购房者为填补房屋交易资金缺口或进行套利,挪用消费贷、经营贷资金作为购房款或‘过桥’资金”等舆情的回应。

3 从源头打击炒房苗头

“结合此前上海发布的房贷新政,可以认为,近期房地产调控里面,很重要的一个工作就是严查违规资金流入房地产的现象。这也意味着银行系统和房管系统的组合拳将更有力出击,有助于稳定房贷市场。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,从资金进入的角度看,各类消费贷和经营性贷款的流入会面临管控。从资金的流出和使用的角度看,明确对“无用途、虚假用途、用途存疑”的贷款进行管控,防范此类用途不清晰的贷款流动。

中原地产首席分析师张大伟在接受媒体采访时也表示,此次上海出台信贷监管政策,一方面能为楼市调控提供较为重要的援助力,另一方面也代表着此次上海楼市调控正在明显增加力度。“过去,国内房地产按揭贷款主要看购房者提供的收入证明,但坦白讲,收入证明造假一直都如顽疾般存在,信贷管控也很难做到真正且完全全地严格。”张大伟认为,如果此次上海在个人住房信贷方面能真正严查,预计房地产市场将很快降温。所以,银行对此政策的落地执行情况如何,对于后续上海房地产市场走势来说,将有重要影响力。“银行通过强化对个人住房贷款的审批,一方面可以从源头打击炒房苗头,封堵非理性购房行为,另一方面,对稳房价也将在侧面起到积极的作用。”



■ 严查消费贷等个人信贷资金违规流入房地产市场

图 IC

散户与机构

首席记者 连建明

今年以来,中国股市与美国股市散户的一些变化,很有意思。

中国股市中,最火的是基金,1 月份基金发行规模高达 4901.4 亿元,为历史第二高。其中,1 月份成立的 122 只基金中,有 105 只权益型基金(32 只股票型基金和 73 只混合型基金),发行规模为 4502.76 亿元,是权益类基金单月发行规模的最高水平。就是说,今年 1 月份是历史上单月股票基金发行量最多的一个月。基金的火爆仍在持续,到 2 月 3 日,今年基金发行规模已达 5332.79 亿元。

一年来基金规模快速增长,意味着散户正在向机构“投降”,越来越多的散户退出股市转而购买基金,基金等机构在股市中越来越有“话语权”。

美国股市中,1 月份上演了一出散户大战华尔街的大戏。游戏驿站(GME)被美国大量机构做空,空头净额一度达到 140%。一群聚焦在美国论坛 reddit 网站的散户,鼓励大家买入游戏驿站的股票和期权,以对抗华尔街空头。奇迹真的发生了,大量散户买入后,上周游戏驿站股价暴涨 4 倍,最高上冲到 483 美元,1 月底报收 325 美元。这样,一批做空机构被打爆,预计做空损失超过百亿美元。对冲基金梅尔文资本遭遇重大损失后,向 2 家顶级对冲基金求助,获得 27.5 亿美元的输血,但这些钱最终都打了水漂。空头大鳄香橼宣布投降:停止做空研究。

虽然做空机构被打爆,但很难说这场大战谁是最后的赢家。本周游戏驿站股价大幅波动,到本周三股价又跌破 100 美元,一些散户也蒙受较大损失。

做空机构显然轻视了散户的力量,把散户作为“韭菜”有点想当然了。但是,这次事件不会改变机构主导市场的格局,美国市场上不太可能出现大量的散户。中国股市中,基金规模继续增长是一个必然趋势。

机构和散户似乎是敌对的。早期 A 股市场有些庄家就是希望散户高位接盘,从而收割“韭菜”。但是,大部分庄家最终还是倒掉了,最典型的是德隆,几个股票完全控盘后没有散户接盘,资金链断裂后最终跳水。

其实,机构和散户不是敌人,而且,可以共赢。股价最主要的支撑是业绩,如果一家绩优公司业绩持续增长,那么,股价就会持续上涨。这种上涨并非炒作,而是公司带来的回报。当然,如果股价涨幅过大,大大超过公司业绩增速,那么,下跌是难免的。只要我们理性投资,价值投资,无论机构还是散户,都可以是赢家。

当然,研究公司是技术活,没有专业知识很难。如果不能找到优秀公司,也不能伴随公司成长获得长期良好回报,那么,散户买基金还是对的。