

财经观察

近日,多地被曝光有银行联合房地产中介在个人住房按揭贷款中“返点”拉客的情况。房贷“返点”一直是行业内心照不宣的潜规则,曾一度被约束规范。在分析人士看来,“返点”重出背后是银行业绩承压的现状,但此类行为极易引发房贷业务的恶性竞争,扰乱市场秩序。

# 房贷“返点”抬头 购房者须警惕风险

## 一直是行业隐秘地带

所谓“返点”,是指在个人住房按揭贷款竞争中,银行按照贷款金额比例,向中介支付一定的佣金。

房贷“返点”一直是行业的隐秘地带,在20年前就颇为盛行。彼时,很多购房者并不清楚这一暗箱操作,也不会直接拿到“返点”获利,以至于出现了一种现象,在选择个人住房按揭贷款银行时,被告知只能选择某家银行,当购房者拒绝后,中介则会宣称,若不选择指定银行,那么在贷款利率、贷款金额上都得不到保证,最终迫使购房者只能按照中介的意思办,这背后,正是房贷“返点”在作祟。当时,房贷“返点”的补贴最高可达到贷款金额的8%以上,“返点”资金往往由银行支付给中介。

近两年,随着信息的透明化,“返点”的潜规则不再隐藏于银行与中介之间,而是吸引了许多个人购房者加入“分一杯羹”。在社交平台上,可以看到有购房意愿的网友发布“蹲一个房贷‘返点’”,以及操作成功后的“薅羊毛”经验分享等内容。

“上海买房按揭居然有返点!”记者昨日查询小红书等网络平台,不少博主分享了自己的经历,有博主更是直言,“商贷150万返了1万多”。

上海某购房者对此表示,在其看来,这种方式是将原本被地产中介暗中“吃掉”的收益重新拿回来,“目前已经有六七位在社交平台上找我的朋友办了这个业务”。

而在某社交平台上以“银行贷款返点”为关键词进行搜索,近一周内就有近20篇新文章。甚至有账号在文章中列举每家银行的“返点”点数。

值得一提的是,这些办理房贷返点的机构背景五花八门。有机构本身从事房地产租售方面的业务,对银行流程较为熟悉且具备一定的人脉资源,因此兼职从事返点业务。比如部分房地产经纪公司,私下兼职从事“返点”业务。也有机构

自称是房贷规划咨询机构,有银行内部关系,但没有提供具体的公司名称。

这些机构办理的业务大多缺乏相应保障。在接触过程中,上述返点机构大多仅是口头报价,并不就“返点”事项签署合同。

## 银行拓展相关业务

业内人士指出,“返点”的抬头折射出银行面临的经营问题。Choice数据显示,2024年第一季度,42家上市银行的总营业收入合计为1.47万亿元,相较于2023年同期有所下滑。

易居研究院研究总监严跃进表示,房贷“返点”的现象反映了银行依赖于中介来获取客户,中介能够有效地开拓客户资源,成为“返点”机制的重要推手。过去,银行贷款门槛较高,而现在,为了应对客户减少等压力,银行采取放宽贷款条件、甚至“返点”等手段来刺激贷款发放。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华也指出,主要是从违约率等角度比较看,个人按揭房贷业务对银行来说仍然是“优质”资产。但目前房地产整体处于企稳复苏阶段,市场需求偏低,银行希望积极拓展相关业务。

## 购房须警惕“潜规则”

昨天,房地产专业律师王玉臣发博提醒,购房人一定要警惕这种“潜规则”。

王玉臣指出,受房地产市场影响,银行相关的房贷业务也呈下行趋势。房贷返点这一行业“潜规则”逐渐浮出水面,呈抬头之势。表面上看,这对银行和中介机构都有好处。一方面能够激励相关中介机构,促使其向购房人推荐特定的银行贷款;另一方面也能提升银行的收益,完成相关业绩。然而,如果不对其进行约束,银行、中介机构和购房人都可能沦为房贷返点的牺牲品。

“对于银行来说,房贷返点会促

使银行的收益增加。然而,这也会导致银行之间的竞争加剧,对金融市场造成不良影响。对于中介机构来说,房贷返点会在一定程度上增加中介的利润。但是,也有可能促使中介机构之间的竞争加剧。对于购房人来说,房贷返点可能会导致中介机构干扰其贷款选择,选择不适合购房人的贷款方案和产品。此外,为了达到目的,银行和中介机构在办理贷款时可能会采取伪造材料、提供虚假材料等行为。这种行为为将相关风险转移给购房人,一旦被发现,购房人将面临停贷或提前全额偿还贷款的风险,其信用也会受到严重影响。如果无法一次性偿还贷款,相关房产可能会被拍卖,最终钱房两空。如果购房人参与了银行的返点活动,提供了虚假材料等,也需要承担相关的法律责任。”王玉臣说。

经济学家、新金融专家余丰慧接受本报记者采访时指出,这种现象对市场有多重影响:首先,扭曲了金融市场正常竞争秩序,不利于形成公平透明的贷款环境;其次,可能抬高房产交易成本,最终转嫁给购房者;再次,返点行为可能隐藏风险,诱使银行放松信贷标准,增加不良贷款的风险。

“针对此类现象,监管部门应加强监管力度,明确禁止违规返点行为,加大对违规银行的处罚力度;同时,完善相关法律法规,提高透明度,要求银行公开贷款条件和费用;此外,推动行业自律,鼓励正当竞争,引导金融机构通过提升服务质量而非不正当手段来吸引客户,保障房地产市场和金融体系的健康稳定发展。”余丰慧建议道。

事实上,早在2009年末,中国银行业协会就曾下发《关于规范做好个人房地产按揭贷款业务维护市场秩序的自律共识的通知》,规定停止以任何形式向房贷中介及其从业人员支付与所提供的服务不对称、纯粹业务介绍的“返点”费用。

本报记者 杨硕

# 稳健回升趋势 初露端倪

## 一周股评

继上周主要指数周K线收阳后,本周继续收出小阳线,虽然涨幅不大,但稳健回升的趋势已经初露端倪。值得一提的是,本周北证50指数突然大涨,科创50指数和创业板指数相对涨幅也较大,意味着小盘股重新活跃,这对增强市场信心有很大意义。

## 主要指数周K线二连阳

上证指数本周总体平稳,波动较小,周四一度探底2937.9点,随后多方反击,一路拉升最终收出红盘,周五上证指数报收2982.31点,周K线收出小阳线,本周微涨0.37%。

深证成指周K线也是2连阳,周五报收8903.23点,本周微涨0.56%。创业板指数走势较强,周二开始日K线4连阳突破1700点大关,周五报收1725.49点,本周涨幅达2.49%。

本周表现最抢眼的是北证50指数,周二上涨2.68%,周三更是大涨7.2%,虽然周四大幅回调,但周五报收724.28点,本周涨幅依然高达4.61%。科创50指数本周表现也不错,周五报收749.47点,本周涨幅达4.33%。

这两个指数都是近几年的新指数,目前的位置差不多,都是跌幅最大的指数,都是以小盘股为主的板块,本周出现强劲反弹,意味着最弱的板块已经见底回升,有利于增强市场信心。

本周主要指数周K线二连阳,虽然上证指数涨幅很小,但也是一个震荡盘整的格局,不是下跌走势,大盘稳健回升趋势已经初露端倪。

## 向好势头有望延续

科创板本周走强,其实也是有内在原因的,就是从财报业绩预告来看,科创板今年上半年业绩不错。

上市公司上半年业绩预告披露已经基本结束,总体看业绩不乐观,发布业绩预告的1620

家公司,今年上半年净利润总额上限为2040亿元,下限1367亿元,这些公司2023年上半年净利润总额2382亿元,同比下降14%—43%。

之所以大幅下降,主要是两大类公司造成的,一个是房地产,一个是新能源,这些公司去年上半年是盈利大户,今年上半年变成亏损大户,比如,万科预告今年上半年亏损70亿元—90亿元,亏损额第一,2023年上半年则是实现净利润98亿元。从盈利98亿元到亏损90亿元,一来一去影响很大,另外,房地产行业中的华夏幸福、金地集团都是亏损大户。

新能源行业尤其是光伏企业,去年上半年是盈利大户,今年上半年由于价格下跌变成亏损大户,比如,隆基绿能预告今年上半年亏损48亿元—55亿元,2023年上半年实现净利润91亿元。通威股份、TCL中环等今年上半年都出现巨亏。

不过,科创板却是上半年净利润大幅增长,因为上半年半导体行业回暖业绩大幅回升。根据56家科创板公司发布的业绩预告,今年上半年这些公司实现净利润总额上限为121亿元,下限为110亿元,去年上半年则是61亿元,同比增长80%—98%。科创板上半年业绩值得乐观,股价回升也是合理的。

从信息面看,目前有利因素较多。基金中报显示,中央汇金二季度继续增持五大宽基ETF,合计持有金额超4300亿元,其中二季度增持金额超300亿元。另外,今年以来已有超过2000家上市公司发布回购公告,截至本周,1700多家公司今年以来实施了回购,回购总金额超过1100亿元,创历史新高。

在各方资金护盘下,大盘难以大幅下跌。同时,本周举行的中共中央三中全会,明确了全面深化改革总目标及时间表,市场人士认为,全会召开后经济领域的改革有望加速推进,这对资本市场也是很大的支撑。因此,A股市场出现的企稳回升趋势有望延续。

连建明



## 新民周刊 2024年7月22日新刊预告

Editorial 新民一周

### 03“七兄弟”超越“七姐妹”

Cover Story 封面报道

06 以家庭医生为支点

08 家庭医生越来越有腔调了

16 上海社区医疗大数据

20 家庭医生转诊,底气怎么来?

24 家庭医生转诊,如何更加精准?

26 “号源”下沉社区,给二三级医院带来什么改变

The Week

38 猫咪这么可爱,能有坏心思?

World 环球

40 特朗普遭遇枪击以后……

44 关注那支枪

2024 全年订阅优惠价 ¥408

订阅电话: 021-62793310 订阅代号: 4-658

Society 社会

46 冰杯,今夏现象级“消费单品”?

50 除了降温,冰块原来还有这些鲜为人知的妙用

52 凌阴消暑,中国古代用冰筒史

54 职校有宝需淘研

60 升学还是就业? 职校生的“下一步”拓宽了

64 职校来了外国留学生