

降低购房成本 刺激购房需求 多地支持房贷“商转公”

财经观察

随着新旧房贷利差加大,存量房贷“商转公”的呼声日渐高涨。近期,赣州市、聊城市、日照市、梅州市等多地的住房公积金管理中心发布公告,支持办理或优化“商转公”业务。

提供更好金融环境

“商转公”贷款是一种特殊的住房公积金贷款,指已办理住房商业贷款,贷款未结清,并已取得所购住房不动产权证,且符合住房公积金贷款条件的缴存人,向住房公积金管理中心申请将住房商业贷款转为公积金贷款。

当前“商转公”贷款有商转纯公积金贷款和商转组合公积金贷款两种方式。

8月23日,吉林省长春市住房公积金管理中心发布通知,明确开展商业个人住房贷款转“公积金+商贷”组合贷款业务;8月20日,辽宁省盘锦市住房公积金管理中心宣布正式实施“商转公”顺位抵押业务。此前,山东、河北、河南、安徽、广东、江苏等省的多个城市已开启“商转公”业务办理通道。

据中指研究院统计,今年以

来,青岛、长春等超30个城市陆续执行、优化“商转公”政策。

上海易居房地产研究院副院长严跃进接受记者采访时表示,预计后续还会有更多城市加入“商转公”行列,进一步为住房消费提供更好的金融环境。

起到“减负”作用

对于申请了房贷的购房者而言,将利率相对较高的商业银行个人住房贷款转化为利率相对较低的住房公积金贷款,无疑能起到“减负”的作用。

河南泽槿律师事务所主任付建告诉记者,通过降低购房成本,刺激购房需求,从而促进房地产市场的稳定发展。优化资源配置,提高公积金的使用效率。对个人而言可以减轻还款压力,长期来看,商转公可以显著降低购房者的购房成本,提高生活质量。

中指研究院市场研究总监陈文静也认为,部分城市支持存量房贷“商转公”,叠加公积金利率下调,有利于减少购房家庭贷款利息支出,降低购房成本,进而修复老百姓对房地产市场的预期,同时也有利于一定程度上释放居民消费潜力。

有业内人士为此算了一笔账,以商贷利率3.95%,公积金贷款首套利率为2.85%,选择等额本息贷款60万元、期限30年为例,“商转公”后,公积金贷款月供比商业贷款减少365.88元,一年节省4390元,30年节省13.17万元。

虽然不少地方都在摩拳擦掌希望促进“商转公”,但也有地方明确表示,暂不开“商转公”业务。如成都住房公积金管理中心称:近年来,成都住房公积金管理中心提取量和贷款需求呈增长态势,综合考虑成都市房地产市场的实际情况和商业贷款存量较大等因素,在

保证正常公积金提取和贷款需求前提下,我中心暂不具备开展“商转公贷款”的条件。如今年7月底南宁发布消息,南宁住房公积金管理中心当前资金运用率已达到暂停受理商转公贷款业务的条件,所以暂停受理商转公贷款业务。

南京住房公积金管理中心也回应了网友关切,称近几年南京职工使用公积金用于购房消费需求较为旺盛,目前不具备开展“商业性住房贷款转公积金贷款”业务的条件,以保证正常的公积金贷款业务不受影响。

“部分城市由于公积金资金池有限,尚未开启商转公业务,导致部分购房者无法享受政策优惠,政策限制较多。另外,该业务涉及购房者、银行和公积金中心三方面的利益关系,办理流程相对复杂,一部分购房者可能因不了解流程而导致申请失败。”付建指出。本报记者 杨硕

财经风向标

小额贷款公司将迎监管新规

杨硕

日前,国家金融监督管理总局正式发布了《小额贷款公司监督管理暂行办法(征求意见稿)》(简称《征求意见稿》),面向社会各界公开征求意见。

《征求意见稿》全面覆盖小额贷款公司(简称“小贷公司”)及网络小额贷款公司(简称“网络小贷公司”)的监督管理,对两类市场主体的行业准入、融资方式、信息披露、技术规范、催收方式等关键环节进行了详细规范。

首先,是加强对小贷公司业务集中度的监管约束。《征求意见稿》规定,小额贷款公司对同一借款人贷款余额不得超过其净资产的10%,对同一借款人及其关联方的贷款余额不得超过其净资产的15%。网络小贷公司对单户用于消费的贷款余额不得超过20万元,对单户用于生产经营的贷款余额不得超过1000万元。

其次,是明列禁止性行为。严禁小贷公司出租出借牌照,不得使用合作机构的预付保证金等资金放贷,不得与无放贷资质的机构开展联合放贷,不得向无放贷资质的机构转让信贷资产。

再次,是对小贷公司内控制度建设提出明确要求。允许规模较小或者股东人数较少的小贷公司适当简化公司组织机构;明确资产风险分类要求,规定将逾期90天及以上的贷款划分为不良贷款;针对网络小贷公司,强调使用独立的业务系统,并应满足全流程线上操作、风险防控体系健全、符合网络与信息安全管理要求等条件。

最后,强调了消费者权益保护的重要性。对小贷公司信息披露、风险提示、营销宣传、客户信息采集使用等行为作出规范,禁止小贷公司捆绑销售或附加不合理条件、将贷款列为支付结算的默认选项、诱导过度负债和多头借贷、以违法或不正当手段催收等。

随着新规的落地,不规范公司退出将成趋势。

数据显示,2017年以来,全国范围内已暂停批设新的网络小额贷款公司,近年来存量网络小额贷款公司数量逐步下降。

截至2023年末,全国共有小额贷款公司法人机构6550家,实收资本8226亿元,贷款余额8431亿元。其中,网络小额贷款公司179家,实收资本1590亿元,贷款余额1739亿元。

有业内人士指出,随着对小额贷款公司监管的强化,部分不规范的小额贷款公司的退出可能成为趋势,尤其是网络小额贷款公司。

博通咨询首席分析师王蓬博指出,明确禁止出租、出借小贷牌照,围堵此前一些小贷公司可能通过出租或出借牌照的方式,为无放贷业务资质的主体提供放贷“通道”的违规行为,也是最大限度地避免机构转让不良资产的表现。后续,预计合规性较强、服务实体经济能力较强且各项监管指标优良的小贷公司将在小贷新规实施后逐步脱颖而出。

八月大盘持续探底 双底形态蕴藏希望

股市热评

8月A股市场令大多数投资者焦虑,因持续下跌,很多股票创出新低,但是,8月最后一个交易日大幅反弹,令人看到希望。没有只跌不涨的股票,主要指数月K线已构筑起双底,只待9月的认证。若双底成立,有望迎来一波行情。

月度大盘加速探底

8月份上证指数持续调整,以2940.12点开盘,仅仅摸高2947.88点就开始下跌,8月29日最低跌至2815.38点,创出半年新低,8月最后一个交易日反弹报收2842.21点,月K线收阴,8月跌幅为3.29%。月K线“四连阴”。

再看深证成指,8月以8767.33点开盘后就一路下探,8月29日最低跌至8028.37点后开始反弹,8月30日大涨2.38%,报收8348.48点,但因之前跌幅较大,还是无力改变月K线收阴,8月跌幅达4.63%,月K线同样是“四连阴”。

创业板指数,7月份收出一根“十字星”阳线,8月却加速探底。8月开盘1690.22点,几乎就是当月最高点,随后一路下跌,27日报收1530.74点,已经低于今年2月2日收盘的1550.37点,创出今年收盘新低,也是五年收盘新低。8月29日创出当月最低1512.17点后开始反弹,30日大涨2.53%,报收1580.46点。这样,8月K线收出有下影线的阴线,跌幅高达6.38%。

8月份有几个指数创出历史新低,如北证50指数8月最低探底633.52点,创出历史新低,该指数8月跌幅为8.85%。科创50指数8月28日收盘671.22点,低于2月2



日收盘673.41点,创出收盘历史新低,该指数8月跌幅为6.62%。

总体上,A股在8月份呈现出加速探底的走势,主要指数均面临重要大关的考验,如上证指数的2800点、深证成指的8000点、创业板指数的1500点,由于8月最后一个交易日出现强劲反弹,这些重要关口均没有失守。

未来或有一波行情

8月主要指数持续下跌,再次下探今年1月底至2月初的底部,构筑一个双底形态。最典型的是创业板指数。从日K线看,8月27日收盘1530.74点与2月2日收盘1550.37点构筑双底形态;从周K线看,上周收盘的1546.9点与2月2日收盘的1550.37点也是一个双底形态;从月K线看,8月收盘1580.46点与1月收盘1573.37点构筑了一个较为标准的双底形态。

深证成指方面,8月收盘8348.48点与1月收盘8212.84点也是双底形态。科创50指数8月报收694.16点,与1月收盘684.85

点构成较为标准的双底形态。

可以说,大多数指数今年8月收盘和1月收盘都形成双底形态,当然,两个月收盘点位有点差异,有点高低,但总体差距不大。如上证指数,依靠大盘银行股的良好表现,近期走势稍微强一点,8月报收2842.21点,比1月收盘2788.55点高了54点,但差距不大,依然可以看成是一个双底。当然,这个双底能不能成立,还要看9月份的走势,如果9月份拉出阳线,那么,双底的概率就非常大了,如果继续大幅下跌,双底就不能成立。如果双底能够成立,特别是月K线的双底,未来可能出现一波行情。

牛市会迟到不缺席

由于8月份大盘跌幅较大,个股自然是跌多涨少,当月只有1258只股票上涨,占比25%,75%的股票下跌。上涨股票有两大特点。首先是大盘蓝筹股表现较好,四大行8月股价均创出历史新高,虽然月底出现回落,但工商银行、建设银行、中国银行8月份均告上

涨,只有农业银行下跌1.53%。

其次,8月最大赢家算是ST股票,70多只ST股票上涨,其中35只是*ST股票。之前均在跌幅榜的ST板块,这次却跑到了涨幅榜,而且涨幅不小。比如,*ST景峰和*ST富润,8月涨幅均超过100%。之前ST板块持续暴跌的时候,我们就说过,由于跌幅大、股价低,一些没有退市风险的股票可能会出现较大涨幅。

其实,这个也适用于其他股票板块,别看现在很多股票跌幅巨大甚至创出历史新低,一旦有行情,同样会重演目前ST板块的走势。从中证行业指数以及主题指数看,8月份几乎全线下跌,像中证影视指数、光伏指数、内地地产指数等均创出历史新低,像中证医药指数,不仅跌破今年最低,而且创出10年新低……如果和历史最高点比较,多数板块指数目前位置至少腰斩,可以说,多数板块正处于历史底部区域,这样的情况不会一直持续,总有爆发的一天,牛市会迟到,但不会缺席。连建明