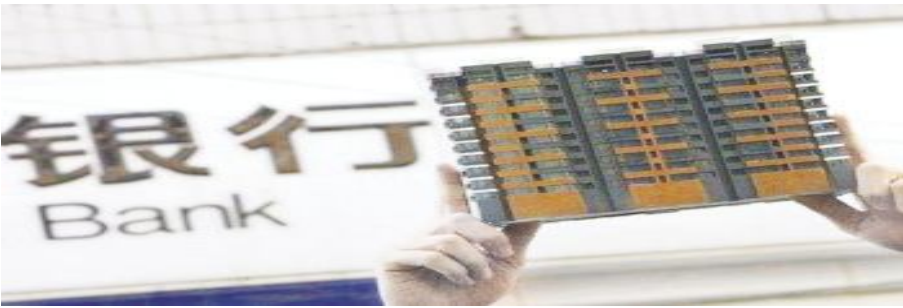


8 股市基金 Stock-funds

个人房贷“量跌价升” 刚需怎么满足？——从上市公司中报看房贷和房地产市场走势



■ 李延霞 王优玲 吴燕婷

个人住房按揭贷款,是楼市晴雨表之一。记者梳理上市银行半年报发现,当前个人房贷呈现“规模降”“利率升”的特点。房贷收缩对购房者有哪些影响?促进楼市降温的同时如何满足刚需的合理需求?未来个人房贷走势如何?

个人房贷市场出现了哪些变化?

由于风险低,房贷一直以来都是银行眼中的“香饽饽”。去年全年以个人住房按揭贷款为主的住户部门中长期贷款占全国新增贷款的比重达到 45%。而这一势头目前正在发生改变。

梳理上市银行刚刚发布的半年报可以发现,多家银行的个人住房贷款增速在放缓。截至上半年末,中信银行个人房贷余额 4825 亿元,增长占全部个人贷款增量的比重比上年减少 16.6 个百分点;浦发银行个人房贷余额 5096 亿元,占全部个人贷款的比重比去年末降低 3.62 个百分点;招商银行个人住房贷款余额 7999 亿元,较上年末增长 11.05%,增速放缓。

从区域看,北京等热点城市的房贷规模收缩明显。北京银监局副局长蒋平表示,近几个月北京市个人住房贷款发放金额持续回落,6 月份的发放金额较 3 月下降约三成。

不仅规模缩减,以前司空见惯的房贷利率折扣也难觅踪影。中信银行半年报显示,上半年新发放住房按揭贷款加权平均利率 4.55%,比上年提升 0.09 个百分点。

记者从广州、深圳等地的多家商业银行了解到,大部分银行首套房贷利率维持在基准至上浮 10%的水平,二套房贷款利率则上

浮 10%至 30%不等。

“融 360”发布的报告显示,7 月全国首套房平均利率为 4.99%,相当于基准利率 1.02 倍,环比上升 2.25%,同比上升 12.38%。

房屋中介机构明显感受到部分银行房贷“额度降”“放款慢”。“自 6 月份以来,银行放款速度明显放缓,有的客户等了三个月贷款还没有下来。”中原地产代理(深圳)有限公司董事总经理郑叔伦说。

房贷收紧,会否误伤“刚需”?

额度吃紧、利率提高、放款变慢,房贷政策收紧毫无疑问会增加购房者的压力。

刚刚在广州购买首套房的吴小姐告诉记者,她在 7 月底向一家称可提供 95 折贷款的银行提交了贷款申请,但层层审批后,银行在 8 月中旬告知她折扣无法落实,且利率上浮 5%。这意味着,180 万元的贷款,按照等额本息还款法,贷款期限 25 年计算,利率上浮后,吴小姐要多还 15 万元的利息,每月月供增加 511 元。

不仅是利率的上浮,首付比例的提高对购房者来说也是不小的压力。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,由于当前部分城市采取“认房又认贷”的政策,很多在老家已经购房的群体,到大城市继续购房,首付比例就会很高,如果利率也同时提高,对这类刚需群体来说压力不小。

房贷利率尤其首套房利率的提高,会否“误伤”刚需?中国社科院金融研究所银行研究室主任曾刚表示,今年以来,在金融去杠杆、货币政策稳健中性的背景下,市场资金价格整体处于上行趋势,势必会传导到包括住房按揭贷款在内的信贷市场上。

“房贷利率的提高,不能简单看做是房地

产调控政策的影响,这和整个市场环境有关。”曾刚说,“目前来看,保护刚需,主要是保障对刚需贷款规模的供给,让商业银行以较低的利率水平向刚需放贷不具有商业可持续性。”他说。

事实上,监管部门一直要求银行实施差异化的住房信贷政策。银监会政策研究局副局长徐浩勤表示,要牢牢把握住住房居住属性,分类调控,因地因城施策,督促银行业金融机构落实差别化住房信贷政策,同时大力支持居民自住和进城人群购房需求等。

北京银监局发布的数据显示,今年 6 月发放的个人住房贷款中,对无房群体发放的贷款金额占比 83.11%、贷款户数占比 81.17%,两项占比均环比明显提高。

楼市调控持续,房贷怎么走?

在各项调控政策持续作用下,房地产市场已现降温态势。7 月份,国家统计局监测的全国 15 个热点城市中,有 10 个城市新建商品住宅价格下降或持平。二线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比均上涨 0.4%,涨幅均比上月回落 0.2 个百分点。

严跃进表示,各类收紧政策会提高购房的成本和门槛,对一些投资投机需求会产生明显的抑制作用。而对一些有着迫切改善性需求的购房群体来说,高房价依然是不能承受之重。

准备生二胎的北京刘女士告诉记者,家里的常住人口未来不会少于 6 人,现在 87 平方米的住房不够住。但如果再买房,每月固定支出得将近 3 万元,着实有些承受不起。

曾刚表示,今年房贷增速较去年会有大幅放缓,一方面和房地产调控有关,另一方面也和银行自身贷款结构的主动调整有关。“实际上,不考虑监管部门的指导要求,从自身收益和流动性管理的角度出发,银行也会主动进行资产配置的调整。”他表示,在资金成本上升、负债期限越来越短的情况下,银行发放收益率不高、期限长的住房按揭贷款的意愿在下降。

房地产调控是一盘大棋局,金融手段只是工具之一。专家表示,政府各部门应协同发力推进房地产市场长效机制建设,住房、土地、金融、财税、租赁等配套改革要组合发力,共同推动房地产市场平稳健康发展。

中小券商异军突起 蚕食分仓市场份额

■ 林婷婷

2017 年基金中报已全部披露完毕,券商的公募基金佣金分仓收入随之揭晓:全市场所有券商分仓合计取得的交易佣金为 34.56 亿元,同比下降 11.7%,基金分仓佣金整体呈现下滑态势。业内人士指出,大型券商的市场集中度逐步下降,中小券商利用人才引进和激励制度迎头赶上,未来业绩要靠研究实力说话。

多数券商分仓佣金下滑

据天相投顾对基金 2017 年中报的统计,中信证券以 1.94 亿元的交易佣金蝉联榜首,稳坐分仓佣金头把交椅,但同比下降 3.55%。其次,招商证券紧随其后,获得分仓收入 1.71 亿元,广发、长江、海通分列第三、第四和第五名,分别实现分仓收入 1.61 亿元、1.57 亿元和 1.49 亿元。与 2016 年同期相比,广发和长江证券挤落申银万国和国泰君安,进入前五队列。除此之外,另有 13 家券商的分仓收入超过 1 亿元。

在分仓前二十的券商中,只有天风证券和中泰证券实现同比增长,其中,天风证券上半年分仓收入 1.42 亿元,同比增长 3346%,排名从 2016 年年中的第六十名直接跃升到今年的第七名。中泰证券上半年获得分仓收入 1.30 亿元,同比微涨 190 万元。前二十名中分仓降幅最大的前三名是安信证券、国泰君安和国信证券,其中国泰君安从去年同期的第五名一路跌到今年的第十八名,是前二十的券商中跌落名次最大的券商。

川财证券金融行业高级分析师杨欧雯认为,券商分仓佣金下滑,一部分原因是上半年二级市场交投较为低迷,共实现股票交易额 113.68 万亿元,同比下降 18.07%,受此影响,上半年券商总佣金量出现下滑。杨欧雯指出,尽管佣金收入总量减少,但券商佣金收入的梯队位置并没有发生大的变化,2016 年佣金排名前 50 的券商 44 家今年仍在列。基金业内人士指出,券商佣金的减少也受到市场风格转换

影响,大部分基金经理改变策略,“买入并持有优质股”替代频繁交易中小盘股的习惯,因此交易量和换手率都出现下降,对券商佣金收入产生负面影响。

中小券商研究实力崛起

基金分仓收入是券商综合实力的体现,研究所的研究实力越来越受到重视。值得注意的是,实现同比增长的两家券商天风证券和齐鲁证券,以及排名稳步向前的方正证券都属于中小型券商,能在一众大券商中脱颖而出、逆势增长,与他们在卖方研究上发力以及灵活的激励机制密切相关。

“天风证券重金挖来的人员今年差不多都到了,对佣金兑现有利。”业内人士分析称,“而且天风内部激励机制灵活,除了薪水还有佣金分成。”天风证券研究所所长赵晓光、原安信证券首席策略分析师徐彪、原广发证券首席经济学家刘焯辉等多名分析师都是 2016 年下半年相继加盟天风证券。

2017 年初,中泰证券重金挖角原海通证券首席经济学家李迅雷,邀请其出任中泰证券首席经济学家、研究所所长。业内人士透露,中泰证券对销售人员的激励力度也比较大,“与天风差不多”。方正证券从 2014 年开始逐步引入领军人才并不断整合研究团队,完善研究体系,2016 年任泽平的加盟,使得方正证券的研究能力获得业内内外更多的关注与认可。

“除了第一梯队中信证券、广发证券、长江证券凭借规模优势和多元化经营,佣金排名上升外,我们注意到一些中小型券商也在快速崛起。”杨欧雯说,中小券商推行合伙人制、通过机制引进明星分析师,进步最显著的天风证券、川财证券、中泰证券此次都进入了前三十序列,说明不仅规模优势可以拓宽市场,有特色的和有针对性的服务也能够在市场上站稳脚跟。杨欧雯对下半年券商的分仓情况持乐观态度,她认为,随着大盘指数的震荡上行和交易的逐渐活跃,下半年券商分仓佣金收入会环比改善。

浙江省诚信经营承诺单位展示					专栏主持人:魏东 电话 13858158920
杭州俊程汽车服务有限公司 公司位于杭州市五常大道 168 号 D 座 4001 室,交通便利。杭州俊程汽车服务有限公司本着“客户第一,诚信至上”的原则,欢迎国内外企业/公司/机构与本单位建立长期的合作关系。热诚欢迎各界朋友前来参观、考察、洽谈业务。邱俊程代表杭州俊程汽车服务有限公司欢迎新老客户来电咨询。	杭州仁贵装饰工程有限公司 本公司专业从事中高档室内外装饰,公司具备国家建筑装饰装修工程一级施工资质、装饰工程乙级设计资质以及机电设备安装工程三级资质,建筑土建二级总承包资质。公司凭借顶尖的设计水准、规范的施工流程以及优良的服务质量,在行业内率先通过 ISO9001 国际质量体系认证,并被评为“中国装饰知名品牌。”	杭州顺天堂健康管理有限公司 顺天堂是目前最具特色的医疗保健新品牌。顺天堂将人体脊椎、经络保养与时尚休闲相嫁接,拓展了中医理疗的新市场。顺天堂足疗、推拿、经络 SPA、整脊、悬灸、刮痧、拔火罐等中医理疗项目、是以各大医学院校为依托。资深专家、教授坐堂,有大批高素质的专业队伍做保障,让您在舒适幽静和谐环境中,得到康复与保健。	平湖市三方装饰工程有限公司 公司成立于 2017 年,位于平湖市解放西路 732 号,主要从事:室内外装潢及设计;建筑工程劳务分包;防腐保温建设工程施工;外墙喷砂。自公司成立以来,我们本着以诚信为根本,以质量为生存作为公司发展的根本理念。我们有好的产品和专业的销售和技术团队为您提供高品质的服务,如果您对本公司的产品服务有兴趣,期待您在线留言或者来电咨询。	宁波狸猫智造装饰工程有限公司 本公司是一家致力于环保健康的创新型装饰公司,携 76 种环保材料与由内而外深度环保理念,扎根于环保智能家居和环保建材行业,当环保遇到智能。当智能遇到简洁,当简洁遇到实用,当实用碰到格调,狸猫智造一直在追求环保、智能、简洁、实用、格调的路上,心无旁骛,不敢偏离,不要怀疑我们,我们只做环保家居装饰!为家人、为健康安全、与有共鸣业主共勉。	
杭州银燕装饰工程有限公司 公司成立于 2014 年,注册资金 158 万。公司经营范围:各种家居、写字楼、店铺装饰、水电空调设备安装工程及各种设计等。公司以“质量求生存,信誉求发展”的经营理念,不断创新和科学管理,严守“精细做工,质量第一”的施工原则,透明化经营,用专业的心做专业的事。公司拥有一批德才兼备、吃苦耐劳的管理人员及技术精湛的专业施工队伍,赢得了社会各界的广泛赞誉。	杭州绿洲物业有限公司 公司成立于 2008 年,注册资金 518 万,是国家贰级物业资质,我司于 2009 年加入杭州市物业管理协会,是杭州市民革企业家常务理事单位,专业提供住宅、商务楼、厂区、医院等各类性质项目中高档物业服务的物业服务企业。2012 年被评为第一批 AAA 级信用企业。公司本着“团结、敬业、务实、进取”的企业精神,全面引入国际先进的物业管理理念,使物业服务理念与国际接轨,对客户、社会和员工拥有高度的责任感。	浙江沃国生物科技有限公司 公司成立于 2017 年,注册地址在浙江省温州市苍南县,主要从事服务:生物科技的开发、技术咨询、技术服务、技术转让;食品生产;食品经营;农业科技开发;油茶、谷物、蔬菜、水果、花卉、食用菌及其他农作物种植、销售;家禽、畜牧养殖、淡水养殖、海水养殖、销售;农具、花卉盆景销售;民宿、农业休闲观光服务;中药材种植、零售。我们有最好的产品、良好的技术支持、健全的售后服务,如果您对我们的公司感兴趣,欢迎交流合作!	浙江佳旭超市有限公司 公司成立于 2016 年,位于丽水市庆元县,所属世纪联华股份有限公司旗下庆元店,主要经营:卷烟、雪茄烟零售;预包装食品、散装食品、特殊食品销售;超市经营管理;日用百货;食用农产品、五金家电销售;文化办公用品;化妆品;床上用品;糕点类食品销售。本着“顾客第一,唯一的第一”的理念,采取以客为本的市场策略,旨在提供品种繁多的优质商品和增值服务,为顾客提供愉快的购物体验。使命是巩固领导优势,在中国零售市场建立卓越地位。	杭州吉绿保洁有限公司 公司注册于 2011 年,注册资金 500 万,位于杭州萧山,主要经营:河道疏浚、保洁,城镇环境保洁、清理,道路养护、保洁,场地、家政保洁,园林绿化、护理、养护,物业服务,市政工程、水利设施维护、保洁服务。公司自成立以来不断创新加强,秉承着:“以客户第一,信誉至上”的服务宗旨。坚持以高标准、高质量、高效率的“三高”方针,时刻把客户对本公司员工服务质量的满意度放在首位,精心打造和维护品牌,在客户中已树立了良好的口碑。	
杭州鹏麟公关策划有限公司 鹏麟公关,是一家以活动创意为主导的活动全案管理公司,专注于活动传播领域,基于活动策略创意和专业化活动管理,为客户提供全方位的 Event-Marketing 活动传播解决方案。鹏麟公关的运营内容涵盖地公关营销、演唱会、活动盛典、颁奖典礼、媒体传播、品牌发布会、会展及论坛举办、高端私人酒会、公益慈善等。鹏麟公关所服务的客户涉及互联网、通信、金融、IT、房地产、政府、公共事业及时尚产业等领域。因为热爱,所以鹏麟公关更专注,也更为专业!	杭州禹鲁装饰工程有限公司 公司成立于 2009 年,是一家有着多年积累丰富施工经验的团队,本公司专业从事住宅、别墅、办公楼、商铺成品房精装修的室内设计与施工的专业公司,禹鲁装饰秉承大禹精神,发扬鲁班工艺,竭诚为广大客户的服务。通过完善企业制度及装饰行业发展的空间,以“空间的诠释筑就装饰的高品质”为理念;“设计作品的高品位,施工质量的高品质,工程项目的高性价比”是公司永恒的追求,从真正意义上做到既客户满意,为您呈现精美的作品同时给您一个有个性、适用、温馨、美观的居家环境。	杭州派拉堡食品有限公司 达克布蕾(DR.BREAD)是杭州派拉堡食品有限公司旗下连锁烘焙品牌,主营西点、面包、蛋糕、中秋月饼、饮品咖啡等产品。公司以“高起点、高品质、高服务”的三高理念为宗旨,细化产品销售与服务,传承西方饮食文化,缔造烘焙知名品牌。从生产到研发的每一关我们都严格把控,优选新鲜优质高档进口原料、全力打造黄金生命的鲜活面包产品。力造时尚健康理念,慕求志同道合的良师益友共同铸造烘焙事业的友谊桥梁,引领烘焙市场潮流,为我们的顾客提供最真挚的服务,价格合理、高品质烘焙一直是我们不断追求的目标。	杭州恒特保洁服务有限公司 公司位于杭州市下城区、东新路和石祥路交叉口,交通便利的滨江万家星城。本公司多次被评为国家保洁行业重质量服务、诚信企业,本公司管理员也在各地多次得奖;公司本着“全心全意为客户服务”的原则,“重质量、守信誉”的承诺,以“诚信、专业、细致、周到”服务理念为您打造一片清新、舒适的天地。我们以“美化生活,清洁环境,服务社会”为目的。以优惠的价格,高质量的标准,赢得新老客服认可。不管是过去、现在、还是未来,本公司以创造“环保清爽新环境”服务宗旨,真诚地为广大新老客户服务。	浙江汇坤商贸有限公司 公司始成立于 2006 年,在 2012 年重组更名为浙江汇坤商贸有限公司,致力于做一家有责任,有专业,有活力的音视频系统工程公司。汇坤专业从事会议室、多功能厅、宴会厅、剧院、体育场馆、酒吧、KTV、家庭影院、会所综合娱乐、背景音乐、广播、智能多媒体等音响灯光视、视频融合拼接频及周边系统工程的设计、安装、调试,以人为本,维护客户利益是我们不变的宗旨,公司代理的产品被企事业单位、各娱乐场所、旅游景点、文艺演出团体等一大批用户所采用,并取得一致好评,在业内建立了极好的口碑。	
桐乡市贵江高速公路服务区经营管理有限公司 公司成立于 2016 年,位于桐乡市振东新区,经营范围:高速公路服务区投资与经营管理;商场管理;酒店管理;餐饮服务;住宿服务;会务服务;旅行社服务;预包装食品、散装食品、鲜、禽肉、鸡鸭、初级食用农产品、有色金属、皮革制品、橡胶制品、家用电器、日用百货、工艺品、床上用品、服装、服饰制品、音像制品、书、报刊、汽车配件、轮胎的销售;卷烟、雪茄烟的零售;汽车维修、风炮补胎;广告策划。始终秉承“以人为本,诚信服务,构建和谐服务区”的经营理念,经过不懈的努力,现拥有了较雄厚的资金实力和一支高素质的高速公路服务区管理队伍,积累了较为丰富的高速公路服务区经营管理经验。		杭州善泽康健食品有限公司 公司成立于 2014 年,是国内最大的一家善泽康连锁机构,其“善泽康”商标在国家工商总局注册成功并使用。公司毗邻西湖,是一家专业从事绿色保健食品、及养生服务为一体的现代化生物高新技术企业。善泽康始终坚持“发展民族产业、造福人类健康、融通四海、旺盛大地”为理念,打造养生一流品牌的企业宗旨,善泽康深受祖国优秀文化滋养,心系天下苍生,继承和弘扬中华民族养生文化和“药食同源”文化、不断挖掘和利用中医药文化的精髓,综合开发和利用本土自然资源、充分运用高新科技、推广出国内著名品牌的“善泽康”系列绿色保健食品,引领百姓走进健康新生活。“上善若水,恩泽天下,康健百年,真心济世,施爱同乐”用善举惠及天下大众,用真品、珍品保障百姓养生;这就是“善泽康”的企业文化,也是企业发展理念。			
					
2017 年 5 月在宁波慈溪投资占地 5000 多亩的雅林休闲农业与养老基地一期规划占地面积 1800 亩,准润集团相信,乡村得天独厚的自然环境是未来发展的大势所趋“农业+养老”的良好意愿,集团致力于打造全中国休闲农业+养老示范基地!					