北京房贷优惠收紧 首套房影响有限

本报记者 曹力水

近来,关于北京市住房贷款收紧的 传言引发关注。传言称,一份名为《关 于加强个人住房贷款业务自律管理促进 健康发展的公约》要求,自2月8日 起,北京首套房个人住房贷款利率由原 不低于基准利率8.5折上调为不低于9 折,第二套个人住房按揭贷款期限最长 不超过25年。记者就房贷优惠收紧一 事,作了一番调查。

据某大型银行北京分行相关负责人 表示,北京地区银行房贷政策统一收紧 确有其事,一些大行在某次市场利率定 价自律机制成员会议上,针对当前楼市 情况讨论后达成的基本共识。

通过调查,记者了解到,在北京、上海等一线城市,从今年年初开始,各大商业银行就已开始逐步收紧住房贷款利率折扣。目前,北京、上海、深圳等地区,工、农、中、建、交五大行针对首套住宅最低利率折扣均调整为9折,二套住宅利率上浮10%,其余股份制商

业银行和城商行也多数调整到位。

北京某股份制商业银行个人金融部 亢经理告诉记者,目前在北京,利率9 折优惠是最低折扣,但在实际操作中, 针对征信状况不够优质的客户,折扣还 可能进一步减小。不过,针对市场传闻 中银行房贷额度缩减、审批时间延长的 说法,亢经理表示该行还未出现。

房贷优惠政策的收紧,对购房者影响大不大?北京某地产中介黄经理表示,往年年初时,银行审批贷款应该比较宽松才对,今年能够明显感觉到不仅利率优惠幅度减小,银行对住房贷款的审批和发放也更加严格。

以100万元住房贷款计算,此前首次购房者可以选择基准利率8.5 折、贷款30年期限,每月还款约4872元;优惠利率上升至9折后,每月需偿还5013元,相当于每月多还141元,增幅有限;对于二套房购房者,100万元贷款同样利率情况下,25年偿还期与30年

相比,每月要多还400多元,还款压力增加较为明显。

对于银行来说,政策收紧可能使其 面临两难。方圆地产首席市场分析师邓 浩志分析称,尽管房贷利润并不高,但 与中小企业贷款相比,还算是银行低风 险业务。特别是对于大型商业银行来 说,哪家先提高利率,客户就会毫不犹 豫地转向其他银行,该银行的市场规模 很容易受到冲击。

在业内专家看来,此轮优惠利率幅度的减小,象征意义更明显。兴业证券分析师认为,此次北京上调房贷优惠利率政策,对有购房意愿的人群限制力度有限。但北京的房地产政策对全国有着风向标意义。目前一线城市绝大部分商业银行首套房贷优惠利率均已升至9折以上,预计未来全国主要城市房贷利率优惠均将逐步削减。

从长期看,随着市场利率上行,银 行资产配置压力也会持续显现。海通证 券宏观分析师姜超曾测算,如果国开债 的收益率为4.1%,那么房贷利率理论上 应该在5.5%才能达到均衡,否则银行不 如买债券。他认为,国债、国开债是政 府信用,对银行来说不占用任何风险资 本,但发放房贷需计提资本占用。银行 是高利润高杠杆行业,资本金有限,资 本占用成本很高。从资产配置角度来 看,房贷利率过低,银行的资金压力会 有所增大。

年后银行间市场利率走高,使得市场对利率中枢抬升的预期愈来愈强。去年底,中共中央政治局会议表示,要坚持稳健的货币政策,在保持流动性合理充裕的同时,注重抑制资产泡沫和防范经济金融风险。而房地产市场则被认为是抑制泡沫的主要对象。"但未来房贷利率大幅上调的可能性也不大。"邓浩志认为,预计我国货币政策仍将保持稳健,大幅放松或者收紧的概率较低。

基金业直销代办当根治

1财经观察

周琳

最近,曾经风靡2016年公募基金圈的新型"直销代办"模式被深圳、上海等地证监部门紧急叫停。有观点认为,直销代办不过是外人帮着公募基金公司拉客源、卖基金的"小事",最多是中介费上有瑕疵。

其实不然。这些看起来帮人拉客、卖基金的蝇头小事, 实际上绕开了现行基金销售法律法规,潜在风险不容小觑。

所谓直销代办,实际上就是没有任何资质的第三方人员,帮助基金公司向银行和保险等机构推销委外定制型基金并收取一定比例佣金的行为。2016年以来,随着高收益资产减少,银行理财、保险资金等亟须委托外部机构投资渠道,因而面向这些资金大户的委外定制型公募基金应运而生,快速发展。济安金信基金研究中心数据显示,截至2016年末,委外定制公募基金的总数量约为633只,资产总规模约为10753.5亿元,其中债券基金类的占比达八成。

问题由此随之而来。一方面,很多基金公司零售业务员 天天跑机构、找委外,本该由零售业务部门负责的银行网点 几乎没人跑,业务发展失衡。另一方面,一些帮忙的第三方 掮客,大多没有基金产品销售资质,仅仅是与银行熟络。同时,大型金融机构不可能把钱转给代销的第三方,最终还是 直接从公募基金公司处购买,所有客户的开户和验证流程, 路径均为基金公司的直销系统。这种直销代办模式,实际上 绕开了基金销售牌照的限制,使得第三方人员也参与到基金 销售,提取佣金业务中来。不过,不懂半点金融专业知识和 合格投资者常识的第三方人员,承担不了基金销售责任,直 销代办过程风险极大。

更重要的是,随着基础市场调整和基金规模增加,那些原本由第三方人员卖出的委外基金,必然面临业绩调整、基金规模不适当和赎回压力增大等问题,最终对各方来说都是有苦难言的买卖。

总之,直销代办既不合规,也不合理,在监管部门停止审批委外定制的纯债基金和灵活配置基金等背景下,再想以类似的方式运作,将面临严厉的处罚和问责。

目前,要根治直销代办,还要做好几项基础性工作。首先必须严格区分直销与代销的业务边界,明确基金管理人(包括基金子公司)不得违反规定委托任何外部机构或个人代为办理公募基金及私募资管产品直销业务,不得以直销代办名义从事变相返还管理费、商业贿赂等非法活动。

其次,基金业应依规明确无关业务范围。尤其是对直销代办行为的"重灾区"独立基金销售机构,其主营业务范围应限于"公募基金及其他金融理财产品销售"。

再次,应从严规范公司名称。监管通报称,原则上,独立基金销售机构的名称应当突出公募基金销售主营业务,不得以换领新版业务许可证为噱头开展不当宣传。

此外,监管部门应切实做好销售业务合规性管理。针对销售业务环节存在的销售手段违规、销售适用性未有效落实、盘后交易控制存在缺陷、宣传推介误导、销售人员缺乏相关资格、销售费用财务处理不规范等突出问题,业务部门在经营运作中要严加管理,改进销售环节存在的违规问题



地区网贷备案登记细则相继落地

平台属地化管理更加严格

本报记者 钱箐旎

近日,厦门市金融办、广东省金融办相继出台地方网 贷备案登记管理暂行办法,这意味着《网络借贷信息中介 机构业务活动管理暂行办法》及《网络借贷信息中介机构 备案登记管理指引》等监管政策正陆续落地。

厦门市金融办于2月4日正式印发《厦门市网络借贷信息中介机构备案登记管理暂行办法》,这也是全国首个出台的地方网贷备案登记管理暂行办法。

"厦门颁布了全国第一部地方网络借贷备案暂行管理办法,其中最大的亮点在于厦门结合当地特色,建立了网贷平台风险预警平台,并规定网贷平台有义务将合同业务数据和资金流数据实时上传并匹配比对,以判断平台的风险状况。"开鑫金服总经理周治翰认为,这种基于数据的监管时效性强,效率高,有助于建立快速反应机制,对风险隐患做到早发现、早研判、早预警、早处置,从而大幅度降低损失,推动行业合规有序发展。

在盈灿咨询研究员王海梅看来,厦门网贷备案登记暂 行办法对新老平台的备案申请资质和流程作出详细说明, 明确了网贷平台的备案门槛,预计大部分平台在现有情况 下都需要整改。该暂行办法出台对网贷行业的规范起到了 积极作用,也为其他地区的备案登记办法制定提供了一定 借鉴和参考。

2月13日,广东发布了全国首个省级网贷监管细则征求意见稿,这是继厦门之后,全国第二个区域网贷管理办法。"该备案实施细则与此前出台的相关监管办法一脉相承,基调是正面和严格的,可落地性极强。条款规定细致,比如备案需要走哪些流程,时间点的确定,需递交哪些资料,监管部门如何处置,甚至相应表格都以附件形式予以展示。"PPmoney理财CEO胡新说。

团贷网创始人兼CEO唐军表示,省级征求意见稿将网贷平台纳入征信体系,有助于降低借款人风险,对网贷机构是重大利好。他同时指出,征求意见稿规定统一由广东省金融办实行备案审核,统一了标准,消除了不同区域在准入门槛上尺度不一的差别,体现了监管的严谨性。"征求意见稿对平台属地化管理要求提高,明确表示注册地在外省的网络借贷信息中介机构不得在广东设立公司总部,以期避免通过跨地区注册登记的形式逃避本地区的严格监管,这有利于打击异地非法经营。"

将银行表外理财纳入MPA广义信贷范围,缓慢释放风险-

引导理财业务回归资管本质

本报记者 钱箐旎

按照央行公布的金融机构信贷收支表

2016年11月数据显示

23.8%

23.2%

测算原口径下的广义信贷增速

同比增速

8.4%



将表外理财纳入MPA考核体系,是去杠杆、挤泡沫,缓慢释放表外理财风险的需要。在这个过程中,受影响最大的当属中小银行。对此,各家银行应主动降低理财业务增速,提高自身资产管理水平,引导理财业务回归资产管理本质

近日,中国人民银行有关负责人表示,今年一季度评估时,金融机构表外理财业务将纳入MPA(宏观审慎评估体系)广义信贷范围。此举意义何在?对银行理财又会有哪些影响?

规模过大蕴含风险

在不少业内人士看来,将表外理财 纳入MPA考核体系,是去杠杆、挤泡 沫,缓慢释放表外理财风险的需要。

据了解,近年来,随着银行业监管 日趋严格,为优化监管指标、满足监管 要求,部分银行开始将部分表内资产转 移至表外,实现"资产出表"。

恒丰银行研究院研究员王丽娟表示,以对企业放贷为例,在信贷规模限制下,银行可以找信托公司为该企业设计一个信托计划,然后用银行理财资金去购买该计划,实现对企业的放贷,进而"资产出表"。还有的将理财资金直接用于购买自身信贷资产,这种情况下,理财承接了表内的资产,脱离了资产管理业务的本质。

"这就是央行所说的'理财底层资产的投向主要包括类信贷、债券等资产'。"王丽娟认为,表外理财业务与表内信贷发挥着同样的信用扩张作用,但却游离在监管之外。

相关业内专家表示,虽然银行表外 理财业务对服务实体经济、丰富融资模 式发挥了积极作用,但其过大的规模和 过快的增速也蕴含着较大的风险。

纳入 MPA 能否起到化解风险的作用?普益标准研究员丘剑军表示,MPA 是以金融业整体为监管对象,重点关注具有系统重要性的金融机构,弥补微观监管缺失,是自上而下的监管。MPA 所要达成的目标正是通过建立有效的资本约束机制,平衡资产扩张与资本水平,保证金融机构拥有足够的风险损失吸收能力。在广义信贷的约束下,有望合理引导表外

四大银行 不含四大的 全国性 全国性 全国性大银行 中小银行 (注: 四家大型银行为工行、建行、农行、中行; 全国性大银行为工行、建行、农行、中行、国开行、交行和邮储。) 理财规模增长,引导行业回归资产管 措施

理财规模增长,引导付业四归负广制 理本质。

埋平....。

中小银行受到限制

值得注意的是,据测算,表外理财 纳入广义信贷,对不同类型银行影响也 不同。

普益标准统计数据显示,2016年3季度末,按目前常规的四大类型银行来划分,国有银行委外占比最低为8.03%,股份制银行委外占比9.73%,城市商业银行委外占比为24.86%,农村金融机构委外占比高达49.68%。

在业内人士看来,区域性中小银行 因资金成本较高、资管专业人才缺乏等 限制,要实现一定规模的跨越式扩张, 只能加大与外部机构的合作力度,使得 资产端的收益被迫让渡出部分给外部机 构,进而压缩理财业务收益。同时,在 品牌、网点数量、营销队伍及存量客户 类型上,中小银行对于大型银行处于相 对劣势地位,在这方面又必须让渡出部 分利益给投资者,以吸引负债端资金, 使得理财收益被再次挤压。

"资产端和负债端的两侧收益挤压,使得中小银行只能通过做大理财业务规模,以'薄利多销'方式实现弯道超车。"丘剑军表示,不过,随着一季度表外理财纳入MPA考核体系,银行理财业务规模增速受限几成定局,对于委外需求较高的城商行、农商行而言,理财业务规模增速被套上枷锁,理财业务规模增速达到上限后,或面临"薄利"之后无法多销的困境。

提升资产管理水平

"央行将表外理财纳入 MPA 考核 只是管控理财业务的一个举措,银监会 等部门也在加大对理财产品的监管。从 一系列政策可以看出,监管部门通过限 制增速、约束投向、计提风险准备金等 措施,有意引导理财业务回归资产管理本质。"王丽娟说。

设权及

在相关专家看来,这意味着商业银行特别是中小银行需要对现有理财业务作出相应调整。比如,放缓委外业务扩张,在理财业务规模上限的范围内,通过提高自身资产管理水平提升理财业务收益,以及减少负债端的利差让渡水平等。

"预计今年,委外业务高速增长的局面将不复存在,取而代之的是稳步上升甚至短期内的规模萎缩。对于收益的让渡,MPA也有一定的限制。MPA会就利率定价行为实行具体考查,特别是对不理性利率定价行为作出甄别和评估。"丘剑军表示,在这种约束下,可以促进银行提高自主定价能力和风控水平,约束非理性定价行为,避免恶性竞争,维护良好的市场

竞争环境。

将表外理财纳入考核之后的

表向 + 患奶

各项贷款+债券投资+

股权及其他投资:3买入返售资产+

原原义信贷考核口径包括

王丽娟同样指出,监管层目前正在 主动压降金融杠杆。因此,金融机构要 积极配合监管部门,顺势而为,在理财 业务领域,主动降低理财业务增速,不 碰触监管红线。部分城市商业银行和农 村金融机构更要做好缩减理财规模的准 备,改变往日激进作风。

她表示,银行也应探索设立资产 管理子公司,专司其职。"结合国内外 资产管理行业发展经验,设立资产管 理公司是实现代客理财资产和银行自 营资产隔离的有效途径。资产管理子 公司作为独立法人机构,具有独立的 经营决策权、人财物资源配置权、独 立的考核及激励机制,有助于与银行 自营业务的彻底分离,真正做到风险 隔离,助推银行理财业务回归资产管 理本质。"



1月份银行理财预期收益略有抬升

秦(

融360发布最新监测数据显示,2017年1月份银行理财产品平均预期收益率为3.98%,环比上升0.13个百分点。其中,保证收益类理财产品平均预期收益率为3.27%,保本浮动收益类理财产品平均预期收益率为3.44%,非保本浮动收益类理财产品平均预期收益率为4.26%。业内人士表示,主要是受节日效应影响,因此收益率有所上涨。

在产品发行量上,1月份银行理财产品发行量共9790款,环比增加894款,上升10.05%。其中,3个月

以内(含3个月)的短期理财产品发行量为4107款,占比环比下降1.98个百分点,为42.20%;6个月至12个月(含12个月)的中长期产品发行量2453款,占比上升1.46个百分点,为25.20%。"总体而言,银行理财产品仍然以流动性较强的短期产品为主。"融360分析师王梦升表示。

展望后市,王梦升认为,央行节后小幅上调逆回购利率和常备借贷便利利率,将在一定程度上提高市场资金利率,预计2月份银行理财收益率仍有上升空间。