

下半年强监管态势将更加明显——

# 多地房贷收紧，房贷利率还会上调吗

经济日报·中国经济网记者 钱箐旎 实习生 张子悦

## 聚焦

近期，房地产市场受到了更多关注。一方面，房地产贷款增速继续回落，另一方面，各地房贷利率不同程度地有所提高。监管政策还将如何推进？房贷利率还会继续上涨吗？针对上述热点话题，记者采访了多位业内专家。

### 监管密集检查房地产融资

今年以来，在“房住不炒”政策基调下，房地产融资持续收紧。中国人民银行近日发布的二季度中国货币政策执行报告显示，截至6月末，全国主要金融机构（含外资）房地产贷款余额为41.9万亿元，同比增长17.1%，增速较3月末下降1.6个百分点。其中，个人住房贷款余额为28.06万亿元，同比增长17.2%，增速较3月末下降0.3个百分点。

房贷领域这些变化与监管政策关系密切。5月份，住建部对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁发出预警提示，部分楼市过热的城市加大了调控力度。受此影响，少部分热门城市房贷利率反弹。

融360大数据研究院发布的最新监测数据显示，7月份全国首套房贷款平均利率为5.44%，相当于基准利率1.11倍，环比上涨了2个基点；二套房贷款平均利率为5.76%，环比上涨1个基点。从数据上看，全国房贷利率水平在下半年有所反弹。

进入下半年，监管趋严态势更加明显。7月底，中共中央政治局召开会议部署下半年经济工作，明确提出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

随后，监管层动作密集，从银行、信托、公开市场债券等多方面收紧房地产融资。近期，银保监会又启动了银行房地产融资专项检查，重点是32个城市的房地产开发贷款和土地储备贷款管理情况，严厉查处各种将资金通过挪用、转贷等方式



流入房地产行业的违法违规行为。

在房地产企业融资显著收紧的同时，个人住房信贷业务监管也进一步加强。央行近期召开的银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会提出，保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房。银保监会则开始检查各银行差别化信贷政策落实情况，执行最低首付比例和限贷政策要求，履行首付款真实性和贷款申请人偿债能力评估与检查等，并着重查处个人综合消费贷款、经营性贷款、“首付贷”、信用卡透支等资金挪用于购房，以及其他银行信贷资金被违规挪用于房地产领域的行为。

### 多地利率不同程度上涨

值得注意的是，融360大数据研究院监测数据显示，7月份一线城市和二线城市房贷利率变化趋势差异较大。

在一线城市中，北京、广州房贷利率与上月持平，上海和深圳平均水平则有所下降。其中，上海多家银行下调房贷利率，导致上海首套房贷利率水平环比下降

7 个基点，仅次于海口，为全国降幅第二大的城市。在二线城市中，多个热门地区房贷利率上涨。其中，苏州、杭州、宁波、大连、长沙调整频率加快，近期已不止一次上调房贷利率，且部分银行额度紧张，甚至暂停受理房贷业务。

对此，国家金融与发展实验室副主任曾刚认为要区分来看。首先，并不是所有城市房贷利率都在上涨，这说明政策调控精准，因为正常的信贷应当存在。其次，房贷利率上涨并非必要，关键是要堵住资金违规进入房地产领域。

“在政策趋紧的环境下，商业银行对个人住房贷款业务趋于谨慎。”中国农业大学重阳金融研究院副院长董希淼表示，在上半年大规模信贷投放之后，下半年信贷额度相对较少，适当提高利率有助于银行提升收益水平。同时，近年来我国居民部门杠杆率上升较快，房地产金融风险正在积聚，上调贷款利率有助于商业银行更好地防范住房贷款风险。

董希淼表示，在市场流动性仍然合理充裕的情况下，个人住房贷款利率虽然有进一步上调的可能，但上调幅度不会太

大。“不过，不同银行对个人住房贷款业务定位不一样，为此投入的信贷资源相差较大，因此在贷款利率上会有明显的分化，预计大型商业银行个人住房贷款利率将保持温和的上调趋势。”他说。

### 落实差别化住房信贷政策

“结合近期政策来看，未来银行将调整信贷结构，以减少房地产行业占用的信贷资源，把更多信贷资金投向国家鼓励的制造业、中小微企业等领域。”融360大数据研究院分析师李万赋说。

与此同时，业内专家认为，商业银行还应继续实施差别化住房信贷政策。董希淼表示，可从四方面入手。一是调整贷款总量，合理确定银行个人住房贷款总量；二是调整贷款价格，提高或降低个人住房贷款利率水平；三是调整贷款条件，收紧或放松购房主体贷款资格条件（包括贷款资格和贷款期限）；四是调整贷款首付，控制购房主体购房杠杆率。

“下一步，应根据购房区域、主体不同，综合运用上述四种手段，量价并举，长短结合，既调控总量又调整价格，既满足刚性需求又抑制投资投机，既着眼当下又引导预期，将差别化住房信贷政策落到实处。”董希淼说。

对于监管层严查“首付贷”，曾刚表示：“首付是银行风险控制的手段之一，因为自有资金是衡量还款能力的一个重要标准。如果客户首付资金是借来的，那么银行的风险敞口就会很大。”

此外，有专家提醒，关注信贷资金进入楼市不能只盯着商业银行和消费金融公司，各类互联网借贷平台对资金流向监控较少，进入楼市的比例可能更高。

“要继续加大对各类互联网平台的清理和整顿，对其提供的借贷业务，在借贷用途、资金流向等方面加强监测。”董希淼表示，无论对金融机构还是互联网平台而言，对信贷资金流向、用途的监控都是一个老大难问题。应修改相关制度办法，将虚构贷款用途、挪用信贷资金的行为纳入征信系统，提高借款人违规成本，从源头上遏制个人信贷资金违规流入楼市。

## 风向标

作为商业银行一项传统对公业务，企业“薪酬福利代发”正在加速走向全面数字化阶段。

日前，招商银行宣布升级“代发工资”业务，正式推出企业薪酬福利代发数字化服务平台——薪福通1.0，包括三个模块，分别为薪资服务、平台服务、权益服务，其中薪资服务是核心与基础。

具体来看，薪资服务也有三个特征。一是提供全品类代发，覆盖工资、奖金、报销款、差旅费等38个科目；二是服务流程优化，企业只需赴银行一次柜面申请，后续签约、制卡、代发等流程均可在线上完成；三是创新“个性化电子工资单”，企业可根据自身需求定制工资明细，员工通过招行手机银行APP即可查询一年内各月的工资单。

平台服务模块则推出了“个税通”服务，企业员工可通过招行APP开展专项附加扣除信息申报。

“在个税新政下，部分企业和员工在申报、计税等方面存在一定的困惑，平台服务模块剑指这一痛点，希望为企业打造一键式个税服务平台。”招行相关负责人说。

上述负责人表示，除个税服务之外，企业诸多周期性缴费项目也可实现数字化。比如，工会费、物业费、停车费等。也就是说，企业无需单独开发系统，直接对接招行的“缴费云平台”，企业生成缴费二维码后，员工用招行APP扫码即可缴费。

值得注意的是，长期以来，在商业银行对公业务中，“代发工资”多被视为边缘化业务，此次银行发力“代发工资”业务的原因是什么？未来发展趋势如何？

多位业内人士表示，商业银行主要考量因素有三。首先，近年来企业数字化变革已蓄势待发，人力资源管理领域正在迎来一波又一波的机遇，其中薪酬福利代发数字化转型便是典型机遇之一。

其次，目前金融科技已成为多家商业银行的战略重点，人力物力投入较大，部分银行已形成了较为完整的科技人才储备和产品体系。由此对企业，尤其是银行所服务的企业客户输出科技力量，这既是维系企业客户的手段，也是商业银行创新盈利来源的方法。

更为重要的是，通过深挖代发工资业务，银行能够促使部分企业员工将工资卡变为主结算账户，增强客户黏性。同时，银行还可以扩大服务边界，提升服务质量，建设优质企业生态圈。

本版编辑 温宝臣

## 银行发力「代发工资」为哪般

本报记者 郭子源

## 市场动向

中国保险资产管理业协会数据显示

# 6月末保险资管债权股权计划备案规模达2.7万亿元

本报讯 记者李晨阳报道：在中国银保监会日前举行的发布会上，中国保险资产管理业协会执行副会长兼秘书长曹德云表示，中国保险资产管理业协会自成立以来，陆续承担债权投资计划、股权投资计划等保险资产管理产品及保险私募基金注册工作。整体来看，产品运行良好稳健，风险总体可控，成为保险资金支持实体经济的重要载体和渠道。截至2019年6月末，债权计划和股权计划共注册（备案）1161项，分别达到2.39万亿元和3100亿元，合计规模达2.7万亿元。此外，保险私募基金注册规模1613亿元。

据介绍，保险资管产品具有交易架构清晰、投资链条短、直接对接实体经济项目等优势。近年来，协会积极推动保险资管产品发展，促使保险资金融入实体经济血脉，坚持做好“四个聚焦”：一是聚焦政策引导。在落实国家重大政策、前沿问题研究等方面密切配合监管部门，优化调整产品注册业务标准，积极引导保险资金投入到国民经济重点方向及领域。二是聚焦服务高

效。对于投资“一带一路”、长江经济带等国家重大工程，开通绿色通道服务，加快国家重大建设项目建设。截至6月末，债权计划共注册绿色通道产品35项，注册规模超过1000亿元。三是聚焦机制创新。加强协会多部门、多条线联动，双向服务资金供给及融资需求两端，打通保险资金服务实体经济的“最后一公里”。四是聚焦风险防控。对于不动产债权计划注册工作，坚决贯彻国家调控政策要求及相关监管精神，严守合规底线，落实房地产长效管理机制，明确投资禁区及要求，保障产品规范健康发展。

曹德云表示，在服务国家战略方面，截至6月末，协会对保险债权、股权类产品的注册规模中，涉及支持长江经济带建设5641.55亿元，支持棚户区改造1848.36亿元，支持京津冀协同发展2439.72亿元，支持振兴东北老工业基地政策469.12亿元，涉及绿色产业债权投资计划规模达8054亿元。在补齐基础设施短板方面，截至6

月底，基础设施债权投资计划累计注册603项、注册金额1.52万亿元，近三年注册规模年均增长率43.32%。

保险资管产品还有效支撑了国内高端制造业，通过债权、股权及基金等在海洋工程装备、商用大飞机、新一代信息技术产业、集成电路装备等领域，形成了一批有特色、有口碑、有影响力的产品条线和明星工程。比如，“华泰—中国商飞债权投资计划”150亿元支持国产大飞机的研发，“平安养老一中集蓝鲸基础设施债权投资计划”50亿元建设超深水双钻塔半潜式钻井平台等。

在支持中小微及民营企业发展方面，截至6月末，协会对保险债权、股权类产品的注册规模中，涉及支持长江经济带建设5641.55亿元，支持棚户区改造1848.36亿元，支持京津冀协同发展2439.72亿元，支持振兴东北老工业基地政策469.12亿元，涉及绿色产业债权投资计划规模达8054亿元。在补齐基础设施短板方面，截至6

# 内容创新，赋予综艺新的生命力

2019年，中国综艺市场规模不断攀升和壮大，随着网络视频平台的崛起，综艺市场规模发展进入迅猛发展阶段，但是近些年，增长率趋于平稳。旧的综艺模式与内容已经是发展中的瓶颈，内容创新成为所有综艺节目制作公司需要面临与亟待解决的问题。

综艺节目内容整体上抄袭现象严重，国外节目模式“照搬照抄”到国内又会遇到“水土不服”的现象，没有自然的本土化改编，原创内容与原创模式的缺乏等都是前所未有的瓶颈与问题。面对这些问题，千足传媒研发团队率先打破常规，引入海外优秀节目模式，先后制作了江苏卫视《我们战斗吧》、广东卫视《天作之合》、腾讯视频《拜托了冰箱》等节目，并进行本土化改编，其中《拜托了冰箱》在2015年成功抢滩网综市场，赢得了播放量与口碑双丰收。

此外，千足传媒对于原创模式与内容一直积极探索，成功推出浙江卫视《熟悉的味道》《这就是生活》《我看你有戏》、北京卫视《二胎时代》、山东卫视《花漾梦工厂》等多档节目。在Focus on China“聚焦中国·中国模式日”推介会上，千足传媒联合浙江卫视出品的美食情感类真人秀节目《熟悉的味道》得到了欧美主流媒体的赞扬和认可，使中国原创的节目模式走



千足传媒创始人 倪金马先生召开主持公司会议

向国际舞台。

2019年真人秀综艺节目依旧火爆，也是各大制作公司发力的重点，其中，音乐类真人秀综艺节目据不完全统计将会有16档节目。面对严重的“同质化”现象，千足传媒另辟蹊径，不断

创新，联手腾讯音乐娱乐集团，将在2019年第四季度推出原创星素共演舞台真人秀《音浪合伙人》，由明星歌手发布音乐秀“合伙人”招募令，征集300位富有才华的音乐合伙人。合伙人选择自己喜欢的明星同台表演，共同完成音乐创意大秀，争取直通盛典表演的机会。多元化的表演形式，多维度的思考让节目值得期待。

未来综艺发展趋势呈纵深化趋势，此外短视频平台的“微综艺”也是下一个风口。千足传媒在未来的发展也将涉足短视频平台，基于全息投影加实时抠像技术与抖音、微视平台微综艺合作，用UE4实时渲染的引擎技术结合图像引擎Frontier规模化生产虚拟偶像、虚拟主播及相关的Vtuber（虚拟角色）以及短视频、互动综艺内容。

面对未来的战略布局，千足传媒将整合网络视频、移动端视频、演艺、手游等，迈向更广义的娱乐产业，建立娱乐资源整合运营平台，使得“千足传媒”品牌价值不断提升。

（数据来源：千足传媒）

# 前7个月A股IPO募资1050亿元

7月份科创板开市大幅提升市场活跃度

本报讯 记者周琳报道：投中研究院近日发布的信息显示，今年前7个月，A股IPO（首次公开发行）市场募资总规模达1050亿元，IPO企业数量101家。从募资额来看，IPO市场总体表现稳健，与去年相比波动不大。2018年同期，A股IPO募资规模约为974.8亿元，IPO企业数量为70家。

今年7月份，全球市场IPO募资规模略高于去年同期，A股IPO大幅提升，港股IPO不够活跃，美股IPO

开市，大幅提升了A股IPO市场活跃度。

金牛理财网分析师官曼琳认为，今年以来IPO市场虽然数量有所增加，但募资规模与去年同期相比没有太大起伏，说明单个企业募资额有所减少。因此，对企业、投资者和市场来说，不会构成太大的短期“抽水”效应，也不会影响投资者参与的积极性和市场流动性，尤其是科创板的出现，给市场带来了新的活力，应更多看到积极因素。

·广告