

银监会严查16城房贷 个人申请房贷或越来越难

严格执行房贷“因城施策”、严禁理财资金进入房地产领域、彻查伪造收入证明等违规行为……随着潜在风险的逐步积聚,占比过大的房贷成了悬在银行头上的一把“尖刀”,相关部门的监管随之不断加码。

“我行前段时间拒绝了好几个前来办理个人房贷的客户,有的是因为信用有瑕疵,有的是因为单位收入证明造假。目前我行已经不再认可单位开出的纸质收入证明,而是要求借款人通过网上申报。”近日,上海一家国有大行区级支行个人客户部客户经理叶琳(化名)告诉《国际金融报》记者,“行里规定非常严格,即使签了合同发现不符合房贷条件的也必须停止办理。”

为落实房地产调控工作,合理控制业务增速,有效缓释行业集中度偏高的风险,近期银监会下发通知,拟对房价上涨过快的16个热点城市银行业金融机构进行专项检查。

叶琳告诉记者:“今年下半年起银行审核就严格了很多,审批速度也放慢了,申请成功的人数也在减少,时间上有滞后效应,年底前真正发放的个人房贷肯定会出现下降。”

自查地产融资业务

个人房贷这项昔日的优质业务已经成了监管的重中之重。近两个月以来,银监会多次强调对房地产以及相关业务的管理。

根据银监会下发的《关于开展银行业金融机构房地产相关业务专项检查的紧急通知》(以下简称《紧急通知》),要求被检查机构提交今年1至9月与房地产有关的业务情况,报送时间截至12月5日。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《国际金融报》记者采访时表示:“此次专项检查显然聚焦两个问题。第一是首付款中是否存在各类违规的资金,第二是按揭贷款的发放是否合规。这都需要商业银行加强审核,进而确保房贷市场的健康稳定。”

“从实际情况看,通过此类检查,能够梳理房贷的操作流程和规则,让相关业务部门操作人员能够遵守贷款的基本原则,进而也堵住了一些造假或没有购房资格的人进入房贷市场,这实际上是净化了房贷市场,同时确保有效的房贷资源能够为一些有购房资格的刚需购房者所使用。”严跃进强调。

除银监会之外,地方银监局以及地方政府也加强了对楼市的信贷调控。

11月8日,上海银监局下发了《关于进一步加强个人住房信贷风险管理的通知》,指导辖内商业银行如何加强个人住房信贷审查。无论是对首付来源、还款能力,还是对买房资格的审查,都堪称迄今为止最严厉的一份指导意见。

除了严格执行个人住房贷款最低首付比和限贷外,银行还要严格执行首付资金真实性检查,防止借款人通过消费贷款、信用卡透支、P2P、小额贷款公司、房地产开发企



依然是一块比较大的业务,信托公司也不会完全放弃,会从住宅地产转向优质商业地产。”

个人房贷11月或回落

由于今年不少城市房价前期上涨幅度较大,令个人住房按揭贷款持续扩张。央行数据显示,前三季度个人住房按揭贷款增加363万亿元,同比多增18万亿元。

多家银行零售信贷人士向记者表示,今年上半年居民住房按揭贷款增长是直线上升的,有的地区按揭贷款规模比去年末都翻倍了。

房贷快速扩张引起了监管层的重视。9月中旬,银监会主席尚福林曾强调,要加强对房地产信贷压力测试和风险测试。

紧接着,在10月召开的银监会三季度经济金融形势分析会上,银监会再度提出严控房地产金融业务风险,严格执行房地产贷款业务规划要求和调控政策;审慎开展与房地产中介和房企相关的业务;规范各类贷款业务管理,严禁违规发放或挪用信贷资金进入房地产领域;加强理财资金投资管理,严禁银行理财资金违规进入房地产领域;加强房地产信托业务合规经营。

多家大中型银行也判断房地产行业风险上升。交通银行首席经济学家连平表示,目前房地产行业融资存在一定潜在风险。前三季度房地产市场价升量增,房地产企业的债券融资获得较快增长,个人按揭贷款的增长也不断提速,房地产企业的杠杆率进一步提高。从房地产企业的经营状况看,行业前三季度盈利并未实现与销售同步增长,高杠杆带来的财务成本压力也并未得到根本解决。随着9月底以来房地产行业政策的不断收紧,房地产市场销售进入下行通道,增量资金的来源也受到限制,部分负债率较高的中小型房企可能面临比以往更大的资金压力。这些风险不得不重视。

连平进一步向《国际金融报》记者表示:“银行个人住房按揭贷款或将从11月开始有所回落。”

也有银行明确规定,在发放个人住房按揭贷款的量上,要求做到月度增量环比下降,即11月较10月的住房贷款增量要低于10月较9月增加的量。

不过连平也指出,这并不代表房贷已经不是银行的核心业务。“住房贷款依然是银行的优质资产,银行会在符合国家和地方调控政策的前提下保持住房按揭业务发展。”连平说,“房贷增速放缓后,银行贷款投向会上青睐大中型制造业企业。因为实体经济已经出现探底回升的迹象,特别是制造业回暖,企业贷款需求有望提升。”

对于房价,严跃进指出:“此次检查将剔除掉一部分不合格的购房群体,自然会使得市场交易出现下滑。那么从这个角度看,购房需求减少了,房价自然会有所下降或者说增幅收窄。” (婉宗)

业、房地产中介等渠道违规获取个人住房贷款首付款资金,不得利用信托公司等通道直接或间接为各类机构发放首付贷提供资金支持。

此外,上海银监局还要求各商业银行对偿债能力审查也将全面从严,不仅要控制借款人的月房贷支出与收入比,而且会从严审核所有债务支出以及还款收入。

贷款及理财受影响

在监管不断加强的背景下,多个城市近期上调了贷款利率,如北京地区的银行首套房最低贷款利率普遍从八二折上调至八五折。

记者采访了解到,实际上,上海、深圳等地首套房最低贷款利率已经较早上调,目前八八折早已难觅踪迹,基本上都是九折。

“上海首套房最低贷款利率很早就调至九折了,从房贷申请情况来看,房贷需求依然是刚性,这类客户不会因为审查严格了而不再买房。”一位银行零售信贷部人士告诉

《国际金融报》记者,银行放贷供应这块确实对个人房贷越来越收紧了,不过装修贷、车位贷等与房贷相关的贷款还在上升。

银行客户除了借贷受到影响外,理财也将波及。近年来,银行理财资金大举流入房地产业已成为监管层监管的重点之一。

《紧急通知》明确提出需要检查“是否严格执行银行理财资金投资非标资产的比例限制;是否比照自营贷款管理的要求,强化对银行理财资金投向房地产领域的监督管理;是否存在理财资金违规进入房地产领域的问题”。

根据银行业理财登记托管中心有限公司发布的《2016年上半年中国银行业理财市场报告》,上半年累计有18.99万亿元的理财资金通过配置债券、非标资产、权益类资产等方式投向了包括房地产在内的实体经济。其中,投向房地产业的占比为13.06%,即共有2.09万亿元流向房地产。

严跃进指出,对于商业银行理财资金的监管是近期的一个动作。

商业银行实际上确实存在一些问题,比如很多理财业务之所以有较高的收益率,就在于此类资金最后投入了房地产市场。后续对于此类资金监管强化,会影响理财业务的收益状况。

此外,记者注意到,“是否通过多层嵌套等产品规避监管要求”等房地产信托合规经营情况也是此次检查的要点之一。

一家信托公司项目经理告诉记者:“此前一系列的楼市新政对房地产信托市场已产生一定影响。”用益信托数据显示,10月房地产信托成立规模为63.36亿元,相较9月的201.52亿元环比减少68.56%。

信托产品投资者王斌(化名)告诉记者:“客户经理推荐的信托产品明显变少了,预期收益率也明显下降。房地产信托产品也很少听到了,现在介绍的基建类项目比较多。”

上述信托公司项目经理也表示:“信托公司目前对房地产信托项目审批会非常严格,对房地产标的资质有严格的规定。但是地产项目

恒大御景半岛力邀德云社关门弟子 “相声喜乐会”即将启幕

本报讯 为了丰富市民的娱乐生活,恒大御景半岛力邀德云社关门弟子刘九思、张九泰、李九春、孙子钊亲临现场,为鹰城市民带来“相声喜乐会,相约半岛行”。

相声作为传统的说唱曲艺,自诞生以来,一直以其独特的表现形式、丰富的艺术手段、生动的语言风貌和幽默的艺术风格,受到广大群众的喜爱和欢迎。说起相声,就不

得不提德云社。20世纪晚期,以侯宝林、马三立为首的一代相声大师相继陨落,相声事业步入低谷。正是相声团队德云社的异军突起,使公众重新关注相声这一艺术门类。

作为中国知名的相声社团,德云社受到越来越多人的喜爱。精彩的相声表演艺术让德云社相声剧场一票难求,听一场德云社的相声已经成为一种享受。

演出时间:11月26日—27日 9:50-11:50、15:00-17:00、19:00-21:00 (每天3场,共计6场)。

地点:平顶山新城区湖滨路恒大御景半岛。★ (牛俊哲)