

房企破产被曝抵押楼盘再出售 平顶山银行陷多起诉讼纠纷

本报记者 杨井鑫 北京报道

去年以来多家房地产企业集中倒闭,企业所涉及债务、抵押等诸多风险也逐渐暴露出来。

“一房两用”惹纠纷

2020年5月6日,平顶山市中级人民法院发布公告称,平顶山银行与旭龙地产破产有关纠纷于2020年3月26日立案。但是,为了有利于查明案情,化解矛盾,维护社会稳定,该案件在报请河南省高级人民法院批准后交由河南省平顶山市卫东区人民法院审理。在平顶山银行与旭龙地产债务纠纷的背后,地产公司和银行也多次被列为诉讼的被告,而关键原因是其中的抵押关系。

家住平顶山市的杨某于2014年9月向旭龙地产购买了平顶山市飞宇国际汽贸城的一套120多平方米的商品房,并于2015年5月31日签订了商品房买卖合同,并

抵押贷款“坑多”

“对于抵押资产的情况,银行在贷款流程上应该做好充分的贷前审查。”一家股份行人士表示,房产预售通常会进行公示,也是公开信息,如果预售进行公示之后,多数情况下银行是不能接受再抵押的。“银行专门对于抵押物的情况有一个核实环节,并且还会对公示内容在准备材料时进行截图。”

城商行加码资金运营牌照

本报记者 王柯瑾 北京报道

近日,辽宁银保监局信息显示,该局已于4月底批复同意朝阳银行

布局牌照

近两年来,多家中小银行谋求资金运营牌照。今年4月底,辽宁银保监局批复同意朝阳银行资金运营中心开业;今年3月底,张家港行通过设立资金运营中心的董事会决议;去年10月,珠海华润银行获批准在深圳前海设立资金运营中心;去年9月,广西银保监局同意桂林银行筹建资金运营中心;去年6月,杭州银行资金运营中心已获批开业。

交通银行金融研究中心高级研究员赵亚蕊表示:“设立专门的资金运营中心有助于中小型银行以专业的机构和人员进行同业业务的经营,尤其是对中小银行而言负债压力较大,通过运营中心的形式更加专业化地对同业负债经营,有助于缓解负债压力。”

调整与规范

自2018年12月银保监会发布《关于规范银行业金融机构异地非持牌机构的指导意见》之后,城商行等中小银行异地办事处陆续从北京、上海等一线城市撤离。目前中小银行资金业务既面临机遇也面临挑战。

朝阳银行相关负责人表示:“作为中小银行,同时面临着外部互联网金融机构的竞争以及大银行的挤压,在客户的规模、服务的手段、产品创新、自身的品牌、技术的储备等方面,与国有商业银行、全国性股份制银行相比存在一定差距。但另一方面,中小银行具有决策链条短、经营灵活、扎根当地的优势。因此,中小银行要扬长避短,加快经营战略转型,向结算型银行、交易型银行和投资型银行转变,推进多元化发展战略,如积极发展本外币结算业务,参与债券市场、本外币交易市场等,努力提升自身交易能力和水平。”

前述某城商行资金业务部人士表示:“每家银行对资金业务的范围定位不一样,对于北京、华东地区的大型城商行而言,金融市场业务种

河南旭龙房地产开发有限公司(以下简称“旭龙地产”)是去年平顶山市破产的两家房企之一,如今被曝该公司几乎在同一时间将楼盘出售和抵押。很多购房者一直未能办

支付了购房款约57万元。旭龙地产在合同中承诺两年后将房屋的所有权证交付给杨某,然而直至今日仍未履约。

2019年1月,旭龙地产向法院申请了破产,但是其预售房的房产证办理却成为了一个关键问题,涉及到大部分的购房者。然而,通过公开信息查询到,叶县房地产管理局已于2014年12月12日对其房产向平顶山银行办理了抵押登记,而杨某对此一直不知情。

2019年9月,杨某向法院起诉了旭龙地产和平顶山银行,要求法院判定房地产公司违约及解除房产在平顶山银行的抵押。

记者了解到,和杨某有着相同

但是,他同时表示,各个地方在政策上存在一定的差异,不少地方抵押贷款政策也存在漏洞。“一些房产可能在预售后会以‘在建工程’作为抵押,这种情况也有很多。房地产的预售时间和抵押时间先后也很重要。”

记者从双方签约时间上看,大部分的购房者集中买房是在2014年9月至12月,而签订正式的合同

资金运营中心开业,营业地址位于辽宁沈阳。这也是2020年首家获

批开业的银行资金业务专营机构。

近几年来,随着监管对异地非

“设立资金运营中心,可以利用金融同业市场获取较低成本的资金,优化中小银行资金来源。”某城商行资金业务部人士表示,“城商行资金运营中心往往是在金融市场部基础上改造,大部分城商行金融市场部业务主要包括资金业务和债券投资业务,很少涉及外汇及衍生品业务或是商品账户等业务。”

2019年宁波银行、杭州银行获批设立资金运营中心,机构所在地均为上海。2018年,顺德农商银行、江银行、赣州银行、上饶银行、江苏银行先后获批设立资金运营中心,分别设立在广东佛山、江西南昌和上海。

对于在沈阳设立资金运营中心,朝阳银行相关负责人表示:“不仅有助于拓展本行资金业务的经

类较多,但对于多数普通城商行而言,资金业务比较单一,像回购、拆借、债券买卖、同业存单发行等纯资金业务,一般在线上做,所以在属地经营和在一线城市差别不大。但是,如果申请了正式的牌照,把线下的同业业务也挂在资金运营中心下边做,业务范围就“了。”

不过,中小银行资金业务一直面临挤出效应。“就算之前可以在北京、上海展业,城商行等中小银行在同业市场的话语权和议价能力并不强。”某城商行原金融市场部人士坦言。

值得注意的是,去年以来,某些中小银行出现了一些流动性风险,对中小银行资金业务产生一定的影响。

“中小银行资金业务存在的风险主要包括合规风险,资产负债的期限错配、规模错配、利率错配等,比如短负债长资产等匹配,容易造成流动性管理的压力。”赵亚蕊认为,“不过在近几年强监管形势下,中小银行资金业务也逐步回归到监管框架内开展。”

关于中小银行资金业务风险,

理房产证被迫起诉企业,而平顶山银行也因抵押而卷入其中。

据《中国经营报》记者了解,对于已经预售的商品房,房地产开发公司通常是不能再次进行抵押融

遭遇的购房者不少。在此事件中,已通过法院起诉公开的判决就已经有十多次。从目前情况看,在旭龙地产破产后,办理房产证是目前最为紧迫的事,甚至部分购房者通过政府投诉等方式进行过维权,但是事情还没有得到有效的解决。

值得注意的是,早在2017年,平顶山银行就对旭龙地产进行了担保的追债。2014年12月14日至16日,旭龙地产的关联公司河南平开高压开关有限公司与平顶山银行签订了3份一年期的流动资金借款合同,贷款金额分别为2500万元、2500万元和3000万元,合计8000万元。其中,由旭龙地产与银行签订最高额抵押合同,用飞宇汽

是在2015年5月前后。旭龙地产办理抵押担保是在2014年12月底,两者时间上有所重合。

针对该批房产的购买情况和官司纠纷,记者联系了平顶山银行进行采访。该行对此回复记者称,旭龙地产向银行提供的资料显示,抵押物登记在旭龙地产名下,并持有叶县房地产管理局颁发的房产证;贷前调查过程中,旭龙地产告

持牌金融机构的规范,城商行资金业务不断转型。为争取更多机会,城商行也纷纷谋求专营资金运营中心的设立来开启“正规军”之路。

近三年来获批开业的银行资金业务专营机构		
银行	批准成立日期	机构所在地
广东顺德农商银行	2018.6	佛山
九江银行	2018.8	南昌
赣州银行	2018.8	南昌
上饶银行	2018.9	南昌
江苏银行	2018.11	上海
宁波银行	2019.3	上海
杭州银行	2019.6	上海
朝阳银行	2020.4	沈阳

来源:监管批复文件及银行公告等

营领域,激发创新动能,提高资金使用效率,推动研发具有鲜明特色的服务产品,增强收益回报水平,打造区域性市场同业品牌,不断提升我行资金业务的品牌竞争力,而且能够强有力地推动我市早日完成金融脱贫工作任务,更好地发挥地方金融主力军作用。”

关于中小银行资金业务的定

位,赵亚蕊认为:“未来中小银行应根据自身情况制定专业或者特色化战略,以服务地方为主,提高金融服务的深度、广度和专业度。在符合监管的前提下,提高总部与异地资金运营中心协调的专业性和效率,具体可参照已有的较为成熟的股份制银行的模式,结合自身情况进行适应性的调整和应对。”

对此,朝阳银行相关负责人表示:“一是根据同业业务专营部门制要求,继续推进经营模式转型,按照同业客户综合营销、统一管理和资金业务集约经营、专业操作的原则,构建中心资金业务矩阵式运营体系。实现资金业务集中运作,强化资金业务经营职能,提高盈利能力。根据全行资金业务特点,建立中心资金业务计划及考核体系。二是积极开展金融创新,增强中心金融市场业务的品牌效应和影响力。根据国内外经济形势,依托地域优势,充分借鉴国内外同业先进经验,结合我行自身业务特点对资产负债结构进行动态调整,主动研发符合市场需求的新型金融产品,构建低风险、高流动性的资产组合,保证流动性安全。三是不断提高自营投资水平和资产组合收益,确保投资业务稳定增长。以不断提升交易效率为基础,以不断提升客户的资产回报水平和负债成本不断降低为追求,满足客户全方位的金融需求,全力提升客户体验。”

未来中小银行资金业务转型

资的;由于旭龙地产同时进行了预售和抵押,导致了大量诉讼纠纷,不少购房者对平顶山银行的抵押也提出了质疑,并向法院申请解除其抵押关系。

贸城的相关房产为上述8000万元借款提供担保,而办理抵押登记时间就是2014年12月11日。

然而,河南平开高压开关有限公司的8000万元贷款在一年后到期未能偿还。河南省平顶山市中级人民法院于2017年5月做出了判决,平顶山银行对于抵押的房产有进行处置的优先受偿权。

一边是出售的房产不能办理房产证,一边是欠债作为抵押资产,购房者的所有权与银行的处置权冲突令双方陷入了尴尬境地。在购房者起诉平顶山银行要求解除抵押关系之后,平顶山银行再次将旭龙地产告上法庭,而目前尚未有结果。

知银行上述抵押物未出售、未出租,且银行也向叶县房地产管理局核对了抵押物为抵押人所有、抵押物不存在抵押、查封等情况。然后银行才按照相关业务办理流程贷款手续。次日,叶县房地产管理局为上述抵押办理了抵押登记手续,并出具叶房他证叶他字第02179号《他项权利证书》。

下转》B7

积分业务频遭投诉 信用卡促销重心转移

本报记者 秦玉芳 广州报道

近来,多家银行信用卡积分业务被用户投诉,积分被冻结、兑换后收不到货、里程兑换被取消等多种问题成为重灾区。

当前,各银行纷纷发力信用卡营销,积分奖励成为促销抓手,多家银行还对信用卡积分规则进行调整,越来越多线上场景消费也被

多银行信用卡积分兑换遭投诉

积分被冻结,兑换后收不到货、里程兑换被取消……据黑猫投诉平台发布的投诉内容显示,仅3月份以来,就有百余份关于信用卡积分内容的投诉,涉及银行十余家,多为股份制银行。

某股份制银行信用卡用户王先生告诉记者,4月底在该行APP商城用积分兑换了4张订单,其中加油卡、京东优惠券和瑞幸咖啡等后兑换的订单都确认成功,但是最早下单的航空里程订单在最终确认环节被关闭取消,退回的积分也被冻结,需要提供过去几个月交易的增值税发票重新申请恢复。“银行工作人员告诉我,冻结的原因是过去几个月交易异常。我都是日常的消费交易,且金额都是几百元左右。”

王先生表示,其看到3月底该银行发布航空里程兑换公告,从5月开始兑换比例会下调,想趁下调前先兑换,却发现其他航空公司的里程已经全部下架或售罄了,只有厦航可以兑换,下单成功后还被取消了。

上述银行信用卡客服人员表示,2月份就已下架多数航空公司里程兑换,主要是合约到期,上架日期暂未确定。

对于为何单独取消航空里程订单和交易异常冻结积分的评价标准等问题,上述股份制银行并未给予《中国经营报》记者明确回复。

实际上,近来多家银行信用卡用户均有因交易异常被冻结积分的情况。

另一家股份制银行信用卡用户张先生向记者表示,4月初在该行积分商城上兑换了一台除螨机,但一直没有收到发货通知,后收到银行通知,说他涉嫌套现,信用卡积分功能被冻结。福州的惠先生也透露,在商城用信用卡积分兑换后也被通知之前一次交易出现异常,积分功能被冻结,要求提供信用卡发票,才能恢复。“都过去快两个月了,当时即便有发票也没有特意保存。而且如果有交易异常为何不能当时提醒或提前

商户折扣优惠合作受宠

以往信用卡积分主战场在线下交易,疫情影响下,近来各银行纷纷发力线上交易场景,升级积分规则,扩大积分场景,积分促销持续升温。

平安信用卡日前推出持卡人在头部商户网络消费享5倍积分活动后,近日又宣布全面实行移动支付发分,无论线下刷卡交易或网络交易均纳入积分范畴;中信信用卡宣布6月起将全面实行信用卡积分新规,新增了43个线下刷卡交易记积分的商户类别;此前云闪付也联合多家银行促销,奖励能达到10倍以上。

董峥表示,信用卡积分实际上是银行进行客户忠诚度计划的手段,通过消费累积积分绑定,提高用户黏性;积分价值是决定用户消费意愿强烈与否的重要因素,这是由银行自己评估决定的,其溢价的高低主要受收单费率影响。“以前银行的收单费率高,银行收入也高,同样作为积分奖励金额也会比较高,积分的价值也会高一些。”

不少信用卡用户告诉记者,虽然现在信用卡积分活动多,但积分兑换的价值越来越低,比如航空里程,以前1万积分可以兑换

纳入积分奖励范畴。

值得注意的是,随着银行信用卡收单费率下调,信用卡积分价值也在普遍下滑,积分兑换率越来越低。分析人士指出,随着积分价值的下降,用户对积分刺激的敏感度也日渐降低,银行越来越重视与商户联合进行返券、折扣等优惠活动,这对银行、商户和用户来说更有吸引力。

告知,非要等到我兑换的时候才直接通知冻结?”惠先生说。

某股份制银行信用卡业务人士告诉记者,异常交易管控主要是防止积分套现,有些用户为了套取积分兑换权益,会进行违规交易操作;银行有在线交易监控系统,对客户用卡行为进行动态评估,结合用户经济情况和历史记录,对刷卡的时间、地点、金额以及笔数进行综合评估。

“如用户出现短时间集中商户消费,即还即刷或违反金融监管、法律法规时,将被视为用卡状态、用卡安全、用卡规范异常,会采取调低授信额度、暂停用卡等措施,控制用户风险。积分冻结目前不会影响到征信,但是可能会影响卡片权益的使用。”上述股份制银行信用卡业务人士表示。

除积分兑换异常和积分功能遭冻结等情况投诉外,信用卡用户对积分商城的商品质量及商户投诉数量也在激增。

信用卡用户郑先生告诉记者,4月份在所持信用卡指定的积分商城兑换礼品,下单成功后一直未见发货,近一个月了依然没收到货,致电银行信用卡客服,但一直不见有协调处理。“之前我就已经在商城上兑换过一次,情况也是如此,最后不了了之。”

另一位信用卡用户杨女士透露,最近在积分商城上兑换了一副蓝牙耳机,收到货后充电功能失灵,完全无法使用,商家联系不上,联系银行的时候,银行客服只要了商家的联系电话,后续就没了音信。

信用卡资深研究专家董峥认为,现在银行的积分商城一般都是自建和外包两种形式,除了几个比较大一些的银行外,大部分中小银行积分商城都是外包给第三方电商机构运作的,而且大多都是实力相对一般的电商,往往有更多途径拿到更低成本的商品。“合作外部的运作模式下,商品质量及管理不规范,物流、售后等也比较容易出现。”

500里程,现在也就能兑300里程。

在董峥看来,近年来随着收单费率下降,银行积分的价值也在下调,因此积分兑换率也越来越低,境外收单费率较高,所以现在一般银行信用卡在境外消费的积分奖励会非常高。“现在积分兑换率越来越低,实际上用户对积分敏感度也越来越低了,信用卡促销中,积分只是作为一个常规的手段,银行在这方面的发力重心已经开始转向了,越来越重视与商户合作直接兑现金券,刺激消费交易。”

各商业银行也在加强与各大商场的优惠券促销活动。广发信用卡在全国范围内推进商圈“饭票”惠民活动,联合上万个品牌餐饮商户,推出周五五折“饭票”优惠券及日常消费抵用券;农行此前也在线上推出代金券;工商银行也推出“爱购周末”消费促销活动,持卡微信扫码可免费领券消费券等。

董峥认为,以优惠券返现的形式,不仅可以刺激用户在商户的消费,还有助于银行交易增长,同时对用户来说可以直接享受优惠让利,促销效果更佳,更受市场欢迎,因此各银行信用卡会越来越重视。