

# 按揭贷款加快 房地产金融审慎管理基调不改

本报记者 郝妮娟 张荣旺  
上海 北京报道

进入2022年,包括深圳、广州、日照、郑州、芜湖等在内的多地房贷利率出现下调,引起广泛关注。除了

## 放款加速

随着住房金融政策边际改善,房地产行业有望重拾信心,房地产开发投资增速有望逐步企稳。

近日,记者致电某国有银行广州地区客服人员,其表示:“首套房贷款利率是5.85%(LPR+100BP),贷款利率取决于客户资质,最低能做到5.65%;二套房贷款利率比首套房高20BP。”而在下调之前,广州首套房贷款利率维持在5.85%,二套房贷款利率维持在6.05%。

除了房贷利率下调外,按揭贷款放款加速亦是当前楼市的另一番景象。记者采访了解到,尽管上海地区的房贷利率未调整,但放款周期明显缩短。

“有一笔二手房交易,在2021年12月28日完成房屋核价,2022年1月5日领房产证,并在之后的第五天,银行放款到账。”上海链家某店长向记者举例道。

上海一位房产中介经纪人陈铭(化名)告诉记者:“现在放款时间缩短了,2021年下半年的时候,房贷放款至少要等待三个月,现在基本一个月就够。我最近做过一单交易,放款周期是一周。总的来说,一季度银行额度充足。”

浙江某银行人士也表示,一般来讲,房贷额度是越早越充裕。“该行并未调整房贷政策。”

## 促进房地产市场健康发展

稳妥实施房地产金融审慎管理已成为监管的重要工作之一。

2022年中国人民银行工作会议提出,稳妥实施好房地产金融审慎管理制度,更好满足购房者合理住房需求,促进房地产业良性循环和健康发展。

1月5日,2022年货币信贷工作会议指出,要继续稳妥实施房地产金融审慎管理。要坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,加强预期引导,各商业银行要进一步优化信贷结构,提升服务实体经济的能力。

在近日举行的银行业保险业例行新闻发布会上,银保监会有关负责人介绍2021年1~11月末银行业保险业整个运行情况时表示,银保监会坚决落实“房住不炒”政策,截至2021年11月末,房地产贷款同比增长8.4%,整体保持稳定。购房

的需求端。受访人士指出,房贷利率下调,能够支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,促进房地产业健康发展和良性循环。

谈及房贷利率的未来走势,分析人士表示,整体来看银行房贷利率有望适度走低;不过,各地会“因材施教”,根据市场情况及时调整。

## 购房者合理住房需求得到满足

远东资信相关报告指出,2021年12月份,103个监测城市的首套房贷平均利率为5.64%,二套房贷平均利率为5.91%,均较2021年11月回落5个BP。个人住房贷款发放速度也有所加快,103个监测城市的平均放款周期为57天,较2021年11月缩短11天。

在成交方面,贝壳研究院统计,2021年12月以来,二手房成交量显现好转迹象,12月上半月日均成交量较11月日均成交水平保持了增长态势,市场成交在加速筑底过程中。

谈及部分城市房贷利率下调的原因,植信投资研究院高级研究员马泓分析,针对当前房地产投资下行较快、楼市偏冷的局面,此番房贷利率下调延续了2021年年底中央经济工作会议及政治局会议中对房地产行业的政策基调,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,促进房地产业健康发展和良性循环,预计下一个阶段,随着住房金融政策边际改善,房地产行业有望重拾信心,房地产开发投资增速有望逐步企稳。

易居克而瑞部门副总经理缪

萌告诉记者,适当下调房贷利率,减轻购房者的压力,既是体现落实2021年三季度相关部门提出的“两个维护”政策,也是促进成交、保护房地产市场的手段之一,这传递了政府对房地产的态度,即“不是单纯的打压,而是立足健康发展”。

中原地产首席分析师张大伟认为,信贷政策最严格的时候过去了,2021年下半年开始全国楼市偏冷的关键原因是因为信贷收紧,制约了新房、二手房市场成交,但随着2021年10月、11月信贷政策逐渐缓和,四季度整体信贷供应量高于二季度至三季度,所以市场逐渐有所恢复。

新增银行贷款增速可能重拾正增长。

郑沈阳进一步分析,房地产市场经过此前大力整改后,房地产信贷政策明显收紧,这在抑制投资者炒房的同时难免误伤刚需购房者的合理需求,使得消费者购房成本增加;2021年以来监管多次强调支持合理住房需求,维护消费者合法权益,促进房地产业良性循环和健康发展;近期中央经济工作会议提出对房地产市场“探索新的发展模式”,有助于稳定市场预期,增强消费者对房地产市场平稳健康发展的信心。

“随着房地产价格回归稳健、市场交易逐步回暖,预计2022年个人住房贷款余额尤其是首贷户贷款增速将稳中有升,贷款加权平均

利率或有所下降,优先保障住房刚需。”郑沈阳认为。

“参考过往类似周期的房贷政策,预计2022年末个人房贷利率可能从2021年三季度末的5.54%下调至4.8%~5.0%左右。”马泓预计,具体来看,部分城市将可能小幅调降首套房贷款利率,适度降低购房者融资成本,考虑到央行近期已经调降金融机构存款准备金率和LPR,商业银行存贷比偏紧的状况得到阶段性改善,银行房贷利率有望适度走低。

在缪萌看来,未来的房贷利率还是会视市场情况而定,这其中包括了房地产市场和土地市场,一旦两个市场过于萧条,或者过于火热,相信主管部门对于房贷利率也会做出相应调整。

不仅金城银行,近来多家民营银行也注重引入互联网基因。如此前安徽省发布的《关于印发多层次资本市场服务“三地一区”建设行动方案的通知》提出,支持新安银行引进战略投资者,建设富有互联网基因和生态圈的金融科技特色银行。

董希淼谈到,民营银行面临起步晚、知名度低、品牌美誉度不高不足;在自身内部,专业人才不足、吸引力不强、队伍不稳定等问题制约着发展;民营银行在技术、网络等方面,很难与大中型银行相提并论;在股东背景方面,与主流银行更有天壤之别。

“由于这些先天不足,民营银行要获得健康稳健成长,不能靠主流银行那样铺摊子、拼规模,而加大创新力度,借助金融科技增加‘流量’和加强风险控制,获得比较优势,成为重要途径。”

苏筱芮认为,近年来,民营银行对金融科技建设工作的重视程度与日俱增,与金融科技公司加强合作是大势所趋。“现实情况是,不少银行通常会面临获客、风控等瓶颈问题,尤其是金城银行这种定位于‘公存公贷’的非互联网银行。”

受访人士认为,即使不能“变身”为互联网资质的银行,大数据、科技能力的加持,也会提升民营银行的核心风控能力、拓展更多业务。

某北方地区民营银行管理层人士指出,目前,具备互联网资质的4家银行占据了民营银行盈利的主要份额,可见互联网与

未接受记者采访。

实际上,对于联合贷款的高收费问题,已经有中小银行改变了外部合作思路。一家城商行人士向记者透露:“中小银行与头部互联网平台合作中,话语权比较小,利润谈判空间也就比较低。目前,该行更倾向于与一些二线中等规模的互联网平台合作,以提升银行话语权和利润空间。”

另外,在泉州银行的2021年三季度业绩披露中,该行营业支出项下的信用减值损失达到了13.18亿元,已经超过2020年全年信用减值损失13.11亿元。

对于泉州银行的信贷质量和稳定性,上海新世纪资信评估此前在报告中称,截至2020年末,银行“微粒贷”产品期末逾期率和不良率分别为0.27%和1.36%,分别较年初减少

1.06个百分点和增加0.35个百分点,贷款质量有所波动。银行“美团贷”期末逾期率和不良率分别为0.41%和2.08%。“随着联合贷款业务的推进,此类业务的信用风险逐步暴露,个人贷款(不含个人经营性贷款)中的联合贷款逾期率和不良率有所上升。”

针对泉州银行2021年的联合贷款情况和不良率上升的情况,记者联系了该行,但是该行相关人士

# 植入互联网基因 金城银行业绩“变天”

本报记者 张漫游 北京报道

在经历了2020年的业绩低谷期后,近日首批成立的民营银行之一——金城银行,披露了截至2021年三季度的业绩情况。

数据显示,截至2021年9月,金城银行总资产达500.03亿元,较2021年年初增长95%;负债总额463.9亿元,较2021年年初增长109.7%;2021年前三季度,实现营业收入7.79亿元,净利润0.63亿元,超过2020年全年水平。

在采访中,《中国经营报》记

## 三六零高管入主金城银行

近日,金城银行公布了2022年度同业存单发行计划,其中的财报数据披露,截至2021年9月末,金城银行总资产达500.03亿元,负债总额为463.9亿元。而2020年末该行总资产和总负债分别为256.44亿元和221.22亿元。

在盈利方面,2021年前三季度,金城银行实现营业收入7.79亿元,净利润0.63亿元。而该行2020年全年的营业收入为5.78亿元,净利润为0.43亿元。

业绩增长的同时,金城银行的资产质量也得到提升。截至2021年9月末,金城银行不良贷款余额为4.89亿元,不良贷款率为1.37%,截至2020年末,该行不良贷款率为1.78%;截至2021年9月末,金城银行的拨备覆盖率上涨至152.72%,2020年底为139.13%。

记者梳理发现,在首批成立的5家民营银行中,2020年净利润下滑的为金城银行、上海华瑞银行和温州民商银行3家,均不具备互联网银行牌照。彼时金城银行下滑幅度最大。

在采访中,业内人士普遍认为,2021年金城银行业绩的起色,与2020年三六零成为该行第一大股东密切联系。

在金城银行刚刚设立期间,该行的特色定位为“公存公贷”。不过,记者注意到,自2017年以来,金城银行在其业绩报中并未提及“公存公贷”的说法。

上述知情人士向记者透露道,近年来,金城银行确实鲜少提到“公存公贷”的说法,如今,金城银行正以“安全普惠、智能互联”作为战略方向实现数字科技

## 科技对民营银行影响几何?

不仅金城银行,近来多家民营银行也注重引入互联网基因。如此前安徽省发布的《关于印发多层次资本市场服务“三地一区”建设行动方案的通知》提出,支持新安银行引进战略投资者,建设富有互联网基因和生态圈的金融科技特色银行。

董希淼谈到,民营银行面临起步晚、知名度低、品牌美誉度不高不足;在自身内部,专业人才不足、吸引力不强、队伍不稳定等问题制约着发展;民营银行在技术、网络等方面,很难与大中型银行相提并论;在股东背景方面,与主流银行更有天壤之别。

“由于这些先天不足,民营银行要获得健康稳健成长,不能靠主流银行那样铺摊子、拼规模,而加大创新力度,借助金融科技增加‘流量’和加强风险控制,获得比较优势,成为重要途径。”

苏筱芮认为,近年来,民营银行对金融科技建设工作的重视程度与日俱增,与金融科技公司加强合作是大势所趋。“现实情况是,不少银行通常会面临获客、风控等瓶颈问题,尤其是金城银行这种定位于‘公存公贷’的非互联网银行。”

受访人士认为,即使不能“变身”为互联网资质的银行,大数据、科技能力的加持,也会提升民营银行的核心风控能力、拓展更多业务。

某北方地区民营银行管理层人士指出,目前,具备互联网资质的4家银行占据了民营银行盈利的主要份额,可见互联网与

者了解到,如今金城银行业绩的变化,与2020年三六零安全科技股份有限公司(以下简称“三六零”)入股成为该行第一大股东密切相关。据了解,在入股近一年半的时间里,三六零从业务、科技实力、管理架构等多方面深入金城银行,全面为该行植入“互联网基因”。

不同于成立时期提到的“公存公贷”特色定位,某知情人士向记者透露道,目前,做专注服务实体经济小微的数字普惠银行,或将成为金城银行未来的发展方向。

## 银行转型。

从具体业务看,记者注意到,近年来,金城银行主推的互联网贷款产品之一——金奇贷,便是金城银行与上海淇毓信息科技有限公司合作开发的,而上海淇毓信息科技有限公司的母公司正是上海奇步天下信息技术有限公司,即360数科所属公司。数据显示,2020年,金奇贷业务全年累计放款金额7.11亿元,截至2020年底,金奇贷累计放款户数50168户,累计发放普惠小微贷款4794.02万元,户数2073户。

招联金融首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼指出,民营银行应该实行差异化发展战略,坚持特色经营,与主流银行互补发展、错位竞争,是监管对民营银行的定位导向。

易观高级分析师苏筱芮也认为,在未来的发展中,民营银行需要在自身定位的区域精耕细作,关注数字经济背景下小微金融、普惠金融的市场需求,在战略方向和业务模式方面作出更加成熟的思考,结合监管精神与科技赋能金融的大趋势、大方向,努力探索适合自身发展的长效机制。

记者注意到,2021年12月31日,天津银保监局的批复显示,核准刘威金城银行董事长的任职资格,金城银行迎来了开业以来的第二任董事长。天眼查显示,刘威为360集团副总裁。同时,在2021年5月,金城银行新任行长的任职资格也被核准,是来自360数科的温树海,曾担任过360数科首席战略官、副总裁。

非互联网资质区别很大。记者在采访中了解到,民营银行对于获得互联网基因亦是跃跃欲试。

以金城银行为例,上述知情人士告诉记者,三六零入主金城银行后,该行的科技实力和风控水平都得到了明显提升。

2020年时,三六零曾发布的公告显示,入股金城银行后,双方将以金融科技创新和互联网普惠金融为重点,协同三六零在安全大脑、人工智能、大数据、云计算、IoT、区块链、反欺诈、互联网获客等方面的技术优势,助力金城银行更好更快发展。

记者了解到,三六零入股金城银行后,该行先后自主研发了多种智能化方案,包括“金决”风控核心决策系统、“金矿”数据治理及价值挖掘平台、“金制”数字化风控管治平台、“金维”数字化运营管理平台等。不仅如此,上述知情人士告诉记者,金城银行还招聘了大量科技型人员。据悉,目前金城银行全行风控及科技研发人员已占员工总数的50%以上,该比例仍在快速提升中。

在科技实力提升的基础上,金城银行也持续将数字科技应用到小微金融、科创金融、绿色金融、供应链金融等多普惠金融领域。如该行在2021年10月自主研发推出了“专新贷”后,截至目前,已累计授信突破5亿元,累积放款接近2亿元。

某位接近金城银行的人士认为,在前沿的科技与智能系统的帮助下,金城银行得以在数字化升级的同时实现降本增效。

# 手续费及佣金持续负收入之外 泉州银行资产质量承压

本报记者 杨井鑫 北京报道

1月10日,泉州银行披露了2022年同业存单发行计划,拟发行270亿元同业存单。该发行计划中

## 手续费净收入为负

银行公布数据显示,截至2021年三季度末,泉州银行的总资产1388.17亿元,总负债1295.15亿元。其中,银行发放贷款及垫款791.57亿元,较2021年年初684.75亿元增长15.6%;吸收存款1030.23亿元,较2021年年初917.56亿元增长12.28%。同时,该行前三季度实现营业收入为24.96亿元,净利润3.01亿元。

记者注意到,在泉州银行的营业收入中,利息净收入为23.1亿

## 资产质量承压

在资产质量方面,泉州银行2021年三季度的不良率较年初有较大增长。公开资料显示,截至2021年三季度末,泉州银行的不不良贷款率为1.86%,拨备覆盖率为150.56%,而该行2020年末和2019年末的不良贷款率1.43%和1.74%。同时,2020年末和2019年末泉州银行的拨备覆盖率分别为151.05%和150.58%,均高于公布的2021年三季度末数值。

披露的还有该行2021年三季度的经营情况。同时,泉州银行于1月6日公布了银行小微企业贷款专项金融债的发行文件,而该文件中包含了银行三季度的经营数据。

据《中国经营报》记者了解,泉州银行截至2021年三季度末总资产达到了1388.17亿元,存款余额突破了千亿元大关,实现净利润3.01亿元。但是,该行的手续费及佣金

象较普遍,华融湘江银行、乐山市商业银行等部分银行均出现过手续费及佣金净收入呈现负数的情况。就该指标的变动原因,大部分银行将之归咎为联合贷款中支出费用较高。

上海新世纪资信评估在一份跟踪评级报告中称,近年来,由于联合贷款相关手续费用增加,泉州银行手续费及佣金支出持续上升。泉州银行与深圳前海微众银行股份有限公司、浙江网商银行股

份有限公司、重庆美团三快小额贷款有限公司合作分别推出“微粒贷”、“网商贷”和“美团生活费”等联合贷款类产品,推动零售贷款占该行贷款的比重持续上升。

截至2020年末,该行个人贷款总额为338.19亿元,“微粒贷”产品累计投放金额为369.83亿元,期末余额为74.77亿元,较上年同比增长23.06%;“美团贷”累计投放22.18亿元,期末投放余额为5.96亿元。