

责编 陶凤 美编 白杨 责校 池红云 电话:64101908 news0518@163.com

“新房本下发3个月即可申请借款，最长可贷25年”……最近一段时间，房屋二次抵押贷款的身影又开始重现江湖。8月1日，一位担保公司人士向北京商报记者表示，北京地区的多家商业银行已经悄然放开此项业务，其中不乏国有大行、股份制银行等商业银行，房本下发3个月即可申请借款。另有不少贷款中介为了掩人耳目，还引入了“组合贷”模式，并假借“信用贷”之名继续活跃在房产交易市场，提高贷款人的额度。在分析人士看来，部分“二抵贷”直接流向房产，存在变相加杠杆的情况，这属于违规现象，也是监管明令禁止的。

### 涉及多家银行

“去年仅有一家银行做‘二抵贷’业务，今年陆续放开了，已经达到4-5家，”担保公司人士陈阳（化名）称。陈阳向北京商报记者表示，北京地区的多家商业银行已经悄然放开此项业务，其中不乏国有大行、股份制银行等商业银行，且利息水平较之前更低。

“新拿到房本的用户可以进行‘二抵贷’操作，只要房本到手满3个月即可，从年化利率来看，新房本‘二抵贷’的年化率在5.2%-6%。”陈阳提到。

值得一提的是，陈阳表示，对于贷款额度和期限可以做成类似房贷按揭的模式，贷款金额可超过100万元，贷款期限最长可达25年。

对于贷款类型，陈阳表示，属于经营贷，可以自行注册一个壳公司（要求借款人为法定代表人、实控人），如果自己无法注册，贷款中介也可以提供为用户注册公司、到放款贷款“一条龙”服务。对于资金流向，该贷款中介表示并无要求。而此前有很多用户借此来填补首付的空白。

对于陈阳的说法，北京商报记者也采访了对应的商业银行。该银行信贷人员一直反复强调，目前一直做不了“二抵贷”，而且市面上承认“二抵贷”的银行也很少。

北京商报记者以贷款者的身份又咨询了多家贷款机构，多位贷款机构人士向记者隐晦反映了可以进行“二抵贷”操作，但每家借款的方式又有所不同，据一位贷款机构人士透露，他们也可以做新拿到房本的用户只要按揭还款18个月，就可以进行“二抵贷”借款，利率最低可以做到4.75%-5.5%左右，住宅房最高房产价值的70%，再减去没有还清的按揭贷款，剩余资金就是可以放贷的额度。

### “组合贷”模式增额度

北京商报记者在调查中还发现，不少房产中介为了掩人耳目，还引入了“组合贷”模式，并假借“信用贷”之名继续活跃在房产交易市场，提高贷款人的额度。

一位贷款中介表示，用户房屋本身的估值达不到预期的借款效果，可以采用“组合贷”模式，他也提到，比如200万元的所需额度被分成了两步进行实施，第一笔是根据用户本人400万元房产估值初步计算“二抵贷”后可贷款的150万元额度；另一笔则是根据“信用贷”向银行申请的额度。

据该中介介绍：“如果用户急需用钱，200万元的借款额度也可以凑齐，除了150万元原有的‘二抵贷’额度外，50万元可以做成信贷，而信贷就是正常的银行利息，贷款50万元分三年还清。”但实际能不能拿到信贷额度对用户也有相应的标准，借款人在北京地区没有其他房屋贷款就可以申请。该人士还透露，申请通

### 科创板发行定价配售能力受考

北京商报记者了解到，近日，监管向部分证券公司下发《证券公司科创板发行定价配售能力专项评价实施方案》（以下简称《科创板评价方案》）。

《科创板评价方案》显示，科创板新股发行采取市场化方式定价，并进一步提高主承销商配售股票的自主性，强调各方主体相互制衡、充分博弈，最大限度实现价格发现、风险揭示等作用。但科创板企业在业务技术、盈利能力等方面具有一定不确定性，估值定价难度较高，且境内证券公司缺乏市场化发行经验，部分证券公司的定价配售能力有待提高。在此情况下，有必要采取有效措施，督促证券公司提高相关业务能力，引导证券公司在科创板新股发行过



## 北京房产“二抵贷”复出

### 需管控资金流向

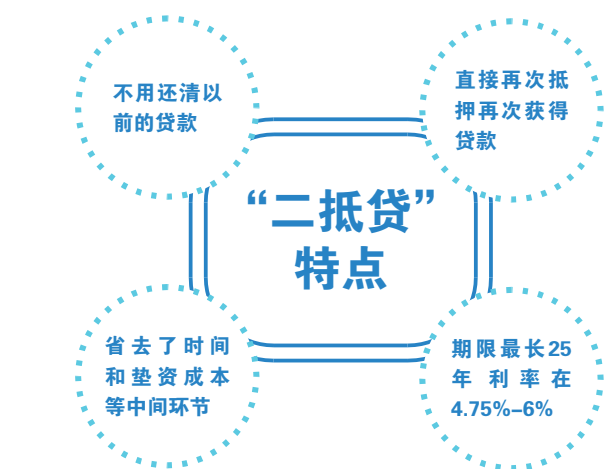
在一位不愿具名的分析人士看来，部分“二抵贷”资金直接流向房产，无疑存在变相加杠杆，这属于一种违规的现象，此类现象目前仍处于监管的真空地带。

不过，诸葛找房数据研究中心分析师段雨桐提到，房产二次抵押在北京是不允许的，有些银行私自做这项业务有可能是为了从中赚取业务费或者利息。房屋二次抵押，由于房产本身有抵押债务，所以再次抵押的风险会比较大，因为房产的归属只会属于一方，如此三方，抵押房会负担比较大的风险。万一出现债务逾期偿还或者无法偿还的问题，后续房产的归属解决问题则会比较麻烦。

易居研究院智库中心研究总监严跃进也认同“二抵贷”风险高的观点，他对北京商报记者表示：“二抵贷”的风险主要在于：盲目放开此类贷款，导致对于此类抵押品审核不严，对于偿债方面的能力也是缺乏审核的。此外，类似贷款后的资金若是流入房地产领域，相关银行也容易被追责。

北京商报记者从北京地区多家银行处了解到，包括工商银行、招商银行、兴业银行、广发银行、民生银行、浦发银行、中信银行在内的多家商业银行均表示近期末上调房贷利率。依然是首套房较基准利率上浮10%，非首套房上浮20%，没有变化。目前北京地区房地产市场比较平稳，房价已经很久没有较大的波动。”一位银行信贷人士对记者表示。严跃进强调：“当前房地产市场确实已进入严监管阶段，所以资金方面更需要积极进行管控”。

北京商报金融调查小组



后，可以直接安排银行信贷人员进行面签。

除此之外，贷款中介还可以“暗箱操作”去提高用户房屋评估的实际额度。据另一位贷款中介人士介绍，首先在评估环节会帮用户尽量跟评估师沟通，让评估师尽量在每平方米的单价上抬高额度，从而提高总值。其次，贷款机构走的是银行“绿色通道”，最后能贷的额度更高。

据他透露，贷款机构与商业银行对公之间是有合作的，当记者询问是和哪家银行合作时，上述贷款机构人士表示：“我们与大的银行都合作过，国有行、股份行都有，小银行虽然也合作，但首选还是跟大银行合作，因为大银行的政策比较稳定，资金比较充足”。

## 券商分类评价指标拟加码

科创板发行定价配售有望被纳入

30%

传播影响力



30%

舆情健康度



30%

危机级别



10%

舆情处置效果



程中合理定价和配售。

在指标设计上，主要包括合规性指标和专业性指标两部分。其中，在合规性指标方面，评价期内，证券公司因科创板股票承销业务违法违规被证监会及其派出机构、司法机关等实施处罚或监管措施的，按照相关规定扣除相应分数。同时，证券公司上年在科创板股票承销业务中存在负面执业行为，但未被采取上述各类处罚的，计入证券公司投行类业务负面记录。对于负面记录较多、整体执业质量较差的证券公司，按照相关规定，扣0.5分。

而在专业性指标上，还包括对证券公司承销组织能力、定价能力和配售能力的考核。其中，对于履行保证发行成功和吸引足够的投资者参与认购的职责情况较差的主承销商，会在分类评价中扣分。定价能力则主要考量市价短期波动情况、市价持续波动情况、价格偏离度情况和投资价值研究报告质量情况。在配售方面，对于证券公司主承销的所有科创板项目，公募基金等6类机构参与报价或获配股份的比例，最高的前5%，分类评价均加0.25分。

### 声誉风险管理能力有望纳入评价体系

除科创板发行定价配售外，监管还拟将声誉风险管理能力纳入考核，成为影响证券公司分类评价的重要因素。北京商报记者获悉，部分证券公司在日前收到《证券公司声誉风险管理能力专项评价实施方案》（以下简称《声誉风

险管理方案》）的征求意见稿。

据了解，《声誉风险管理方案》中指出，近年来，证券公司声誉风险管理的重要性日益凸显。证券公司面对负面舆情处置不当导致的声誉风险事件频发，反映出行业在声誉风险管理和应急机制等方面存在短板。因此，有必要对证券公司声誉风险管理能力进行评价并纳入分类评价体系，充分发挥分类评价的引导作用，督促证券基金经营机构加强声誉风险管理能力建设，提升全面风险管理能力。

在评价指标上，《声誉风险管理方案》表示，一是尽可能简化，选取重要的核心指标，稳妥起步，此后再根据实施情况逐步优化完善。二是采取客观量化的方式，尽量避免主观因素的干扰。按照上述原则，拟设置两大指标，即“实发舆情和处置效果”和“政策解读和舆论引导”。

具体来看，首先，从实际发生的负面舆情情况和处置效果两个维度入手，设置4个一级指标，分别是传播影响力、舆情健康度、危机级别、舆情处置效果。以量化打分的方式进行评价，上述每个指标分别赋予30%、30%、30%和10%的分值权重。

其次，在政策解读和舆论引导方面，在与监管官方新闻口径保持一致的前提下，鼓励证券公司通过发布文章、接受采访等形式进行政策解读和舆论引导活动。从传播力、影响力两个角度分别设定客观指标，对上述活动进行综合计分。媒体的传播力越强，发声个体的影响力越大，则得分越高。

## 主流保险公司探路长护险

“长期护理保险的起步时间不长，业界正通过多个维度、多个方式进行进一步探索。”8月1日，在第225场银行业保险业例行新闻发布会上，中国太平洋人寿保险股份有限公司（以下简称“太保寿险”）党委副书记、健康养老事业中心党委书记王光剑表示。同时，太保寿险健康养老事业中心党委委员、副总经理宋全华表示，长期护理保险正在朝着“社保第六险”努力。而截至目前，长期护理保险试点已逾三年，在取得积极成果的同时该险种持续性、标准化体系的建设也有待进一步完善。

宋全华告诉北京商报记者，目前一些主流保险公司都有参与到长护险试点当中。

以太保寿险为例，截至6月底，服务覆盖全国11个省1700万人，享受待遇群众近27万人次，市场参与率超50%，特别是在15个国家级试点城市中，该公司服务地区就有11个。

另外，泰康保险先后参与了8个国家试点城市和10余个地级试点城市的长期护理保险服务工作，服务人口超过1000万人，累计支付护理待遇4000多万元。还有人保寿险参与了在北京海淀区试点失能老人长期护理保险等，爱心人寿、泰康养老北分参与北京石景山区长期护理保险试点项目，保障已覆盖超过10万人。

监管部门也多次出台政策鼓励长护险发展。今年4月，国务院办公厅印发《深化医药卫生体制改革2019年重点工作任务》指出，加快实施长期护理保险制度试点，推动形成符合国情的长期护理保险制度框架。鼓励发展商业性长期护理保险产品，为参保人提供个性化长期照护服务。

今年6月，国务院办公厅印发《深化医药卫生体制改革2019年重点工作任务》，指出要扩大长期护理保险制度试点。

7月29日，在健康中国行动推进委员会办公室召开的“健康中国行动解读系列发布会——老年健康促进行动”新闻发布会上，国家卫生健康委老龄健康司司长王海东表示，将加快推开长期护理保险制度试点，现在全国有15个城市搞试点，下一步希望尽快推开试点，全面实施长期护理保险制度。

而此前在2018年7月，多部委联合起草的《关于促进护理服务业改革与发展的指导意见》提出，鼓励发展商业护理保险，鼓励有条件的地方积极支持商业保险机构开发长期护理商业保险，以及与老年护理服务相关的商业健康保险产品。积极发展多样化、多层次、规范化的商业护理保险产品，探索建立商业保险公司与提供老年护理服务机构合作的机制。

而自2016年6月我国发布《关于开展长期护理保险制度试点的指导意见》以来，长期护理保险制度试点实施已逾三年。数据显示，截至2018年11月，有13个试点城市的商业保险机构参与了35个长期护理保险项目，覆盖人数为4647万人。宋全华表示，虽然覆盖人群较少，但是已经为该险种提供了有效的样本参考。

而对于长期护理险发展的情况，国务院发展研究中心金融研究所保险研究室副主任朱俊生评价称，各试点地区长期护理保险制度运行相对平稳，试点初步成效明显。

北京商报记者 孟凡霞 李皓洁

### 已有证券公司提交反馈意见

就上述两项拟定的实施方案，北京商报记者通过部分证券公司内部人士了解到，目前均处于征求意见阶段。对于相关的反馈意见，有公司已提交，部分则仍在讨论和审核过程中。

沪上一位市场分析人士指出，一般而言，分类评价的结果是证券公司竞争力及合规能力的综合体现。评价结果决定着监管资源的分配，高级别公司有望在“新业务、新网点、新产品”上受到监管优待。同时，评价结果还会影响到证券公司对于投资者保护基金的缴纳比例（计入营业成本），进而对营收利润产生影响。

该分析人士还表示，当前，科创板企业的发行上市以及正式开市交易时间较短，证券公司在多项业务和风控方面还有待完善，未来我们会加大公司的正面传播和发声。在估值定价方面的能力也有待提升。因此，将科创板的发行定价配售能力纳入证券公司分类评价考核中，有助于监管层督促证券机构强化对于科创板企业的发行定价及配售能力，减少上市首日破发情况的发生，更好地维护投资者的利益。

对于声誉风险管理方面：“由于正面的传播量统计将计入评分，未来我们会加大公司的正面传播和发声。但被提及的负面新闻会参与到负面的舆情统计里面去，我们觉得仍待考量，还有如何评判谣言以及协助证券公司处理谣言的方式等，目前已向协会进行了反馈”。北京一家证券公司内部人士如是说。北京商报记者 孟凡霞 刘宇阳