编辑 汤艺甜 美编 高蕾 责校 池红云 电话:64101908 news0518@163.com

房贷受限虚与实

北上广深的房贷动向一直牵动着市场的神经。近期,关于“沪广深地区多家银行房贷被曝暂停”的消息,引发社会关注。1月26日,北京商报记者调查发现,北京地区银行批贷基本正常,不过,也有部分银行因额度分配等问题放款节奏有所放缓。在房地产贷款“两道红线”的全国统一政策下,却出现了分城差异,在这背后,有新规的冲击,也有部分地区交易活跃的影响。后续银行房贷额度是否会有所收紧、银行还会受到哪些影响,都是市场关注的焦点话题。

近期部分房地产贷款相关调控政策

2020年12月31日

央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》

2021年1月21日

上海市住建委等部门发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》

2021年1月23日

深圳市住建局发布《关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》

部分银行房贷放款减速

近期“房贷变天”等消息见诸报端,就北京地区银行房贷发放情况,1月26日,北京商报记者采访多家银行和贷款中介了解到,北京地区银行的房贷额度整体充足,批贷正常。

某股份行北京分行相关业务负责人对北京商报记者表示,该行按揭业务正常推进,没有停贷的情况,1月额度比较宽松,放款速度也没什么问题。“现在我行房贷放款正常,银行批贷放款率高,成功率是每年最高的时期。”某股份行北京地区一支行信贷经理对北京商报记者表示。

银行发放房贷分为审批和放款两个环节,多数在北京地区展业的银行表示,目前房贷审批及放款均正常,但也有银行及中介表示,受临近春节等因素影响,银行放款节奏会受到限制。

一位城商行信贷经理对北京商报记者表示,现在北京放款正常,房贷7-15天下款,不过因为春节临近的原因,节奏可能会有变化。

“年前没有政策调整,房贷审批力度可以,但目前只能申请额度,放款只能等年后了。快到春节了,目前北京已经有银行停止放款了,其他银行估计还有一周的时间,都会暂停放款,肯定越往后越难办。”某银行贷款中介对北京商报记者如是说。

值得关注的是,梳理相关信息可以发现,目前市场上出现“停贷”消息的银行大多是房贷集中度“踩线”的银行。光大银行金融市场部分析师周茂华指出,受房贷红线影响,主要是个人住房按揭贷款触及红线银行“停贷”。

此前,2020年12月31日,央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》(以下简称《通知》),建立了银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。该政策将所有银行分档设置房地产贷款占比和个人住房贷款占比两个指标上限,对占比超标的银行设置两年或四年调整过渡期《通知》自2021年1月1日起实施。

从此项规定带来的直接影响看,东吴证券研报指出,如果基于2020年中报数据测算,10家上市银行的住房贷款占比超标、11家房地产贷款占比超标。

谈及近期的房贷受限风波是否有受到影响,华夏银行方面回应北京商报记者表示,截至2020年末,该行个人住房按揭贷款余额占比符合房地产贷款集中度管理要求。目前该行北京地区坚持落实“房住不炒”政策,满足首套刚需,支持改善需求,稳步发展业务。

“房贷受限是总行的问题,总行超越了监管红线,所以要停管控,基层受不受影响在于各地分行是否已经超越了指标。”某股份行北京一支行相关人士对北京商报记者如是说。他进一步补充说,总行有房贷总指标,然后分给各地分行一定的额度,如果分行本身放款超过额度了就需要调整,另外,即使总行超了红线,但是分行额度还够就不会受影响。

地区市场过热

从当下的情况来看,与广州、深圳、上海多地银行出现“停贷”、额度紧张的情况相比,北京市场略显平静。有业内观点认为,此次房贷受限风波不能简单归于受央行“两道红线”新规的影响,更多与部分地区市场交易活跃贷款申请积压有关。

中原地产研究中心统计数据显示,当下全国一二线热点城市房贷基本正常,少数城市包括上海、广州、深圳等房地产交易活跃出现了放款排队现象,但新增贷款审批正常,正常按揭贷款没有出现政策变化。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,按揭贷款各地额度按月分配,部分热点城市2020年交易活跃,少数交易申请积压,挪到2021年放款,影响了1月的房贷放款节奏。从当下市场实际情况看,热点城市贷款审批正常,但放款周期稍有拉长,部分城市从1个月拉长到了2个月。从银行政策看,目前没有变化,当下各银行贷款政策与2020年保持一致,符合贷款资格的交易能正常贷款。

“房贷变化不全是政策原因,有些城市交易活跃了,放款稍微慢了一点。春节在2月,交易少了,自然放款就又能正常了。”张大伟对北京商报记者如是说。

事实上,国内对楼市“房住不炒”的态度非常明确,此次房贷收紧,部分地区的房价近段时间涨幅较大,而针对上海、深圳出现的楼市热情况,两地也迅速出台了调控政策。1月21日,上海市住建委等部门发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》,从严格执行限购政策、严格执行差别化住房信贷政策、严格商品住房销售管理等多方面给市场降温。两天后,1月23日,深圳市住建局发布《关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》,从严格审查购房人资格、加大违规惩罚力度等方面入手调控。

部分银行拟收紧额度

除了地区楼市的分城差异,长期来看,自今年1月1日起正式实施的房地产贷款集中制度新规对后续银行房贷变动以及业务的影响如何,颇受市场关注。

周茂华指出,房贷新规的初衷,是为银行设置“安全边界”,避免银行对房地产过度依赖的潜在风险,引导银行加大对实体经济薄弱环节和重点领域的支持。由于银行房贷新规落地实施,部分触及红线的银行新增房贷业务受限,存量业务面临整改压力。尤其一线城市在全国具有风向标作用,楼市调控呈常态化,近期刚出台的银行房贷新规有望得到严格落实。

“我们之前做的不激进,所以还可以正常申请贷款,有几个行就超了新规红线,后续应该会停。”上述股份行北京一支行相关人士表示。北方一家城商行业务负责人对北京商报记者表示,新规之下,该行房地产行业贷款增量肯定受影响,空间已经不大了,房贷也会连带受影响,但是现在还没出细则,需要等监管落实细节政策要求。

“新规要求的时间是1月1日起,我们行的占比是超标的,目前没有收到领导的通知要在两年还是四年过渡完,但具体的安排很快就会下发。北京地区的房贷额度总行一直给得很紧,目前还没有明显收缩的情况,但我听说上面已经计划要收紧额度了,客户现在申请房贷还能放款,再过一个月就不好说了。”一位股份行工作人员对北京商报记者如是说。

在周茂华看来,基于银行房贷新规影响,由于各家银行房贷是否触及红线存在差异,后续也将影响各家房贷情况,对于超限的“停贷”多久,关键要看这些银行何时能采取措施“腾挪出房贷空间”。但值得关注的是,近期市场对于房贷资产证券化有所升温,这可能成为部分银行合法“规避”房贷红线的一个途径,后续市场发展仍有待观察。

北京商报记者 孟凡霞 马嫡

比特币“过山车”背后的矿圈众生相

最近,比特币的价格坐上了“过山车”,1月初还不到3万美元,之后到历史新高40721美元,仅用了不到10天,接下来的12天内又狂跌回29532美元。在这一“过山车”行情背后,比特币矿机厂商的股价也随之出现极大波动,同时,矿圈“供不应求”的现象也在持续。不过需要警惕的是,比特币泡沫一旦破灭,背后的风险也会如多米诺骨牌一样轰然坍塌。

矿机商股价“过山车”

自1月9日冲破4万美元历史新高后,比特币价格仍在持续回调中。根据全球币价网站CoinMarketCap显示,近一周时间内,比特币价格跌至29308美元,截至记者发稿时间1月26日15时18分,比特币报价31556美元,价格仍在持续波动中。

比特币近几个月的价格涨势,带动了上游的矿机产业。被币圈称为“区块链第一股”的比特币矿机厂商嘉楠科技,就是其中一例。

具体来看,在2020年8、9、10月这一时间段,比特币价格长期围绕在1万美元上下波动,而当时嘉楠科技股价也长期保持在2美元上下波动;而自2020年11月起,随着比特币价格的一路攀升,嘉楠科技股价也出现明显上升,一路涨至11月30日的6.06美元高点。

随后的2020年12月,嘉楠科技股价再现回调,一路跌至12月11日的3.18美元。不过,在今年1月比特币价格不断冲破新高的刺激下,嘉楠科技股价再次上涨,一度翻倍至7.3美元。好景不长,随着比特币下跌,嘉楠科技股价也再次下跌。目前,嘉楠科技最新股价报5.24美元。

嘉楠科技是一家成立于2013年的比特币矿机厂商,根据2019年末披露,当时嘉楠科技主营业务中,比特币矿机销售业务仍占据该公司99%以上收入来源。

近年来,为平抑业务风险,嘉楠科技在尝试转型,试图从比特币矿商企业转型为AI科技公司。不过,就在2020年12月底,该公司人士还曾向北京商报记者透露,目前AI销售占比仍然极小。

与嘉楠科技类似,另一比特币矿机厂商上市公司亿邦国际,近两个月内的股价也出现类似走势。上海对外经贸大学人工智能与变革管理研究院区块链技术与应用研究中心主任刘峰表示,当前,矿机厂商上市公司股价紧盯比特币价格,走向与其一致也是必然。一方面,矿机厂商上市公司的主营业务是围绕比特币矿机,而矿机供求关系基本取决于币价。因此,比特币价格走高,矿工利润水涨船高,从而出现矿圈市场火热、矿机价格也高的现象;另一方面,尽管一部分矿机厂商试图拓展新的盈利业务,如转型AI等,但现实情况是,这一业务目前并未看到明显进展,因此大部分矿机公司主营业务仍高度依赖以比特币为代表的币价。

“这也表明了矿机行业盈利模式单一,业务抗风险能力较弱。若比特币价格持续下跌,该类公司面临的业务风险可想而知。”刘峰补充道。

针对嘉楠科技股价波动原因以及目前最新业务情况,北京商报记者向嘉楠科技进行采访,但截至发稿未收到回应。

矿机买卖套路重重

比特币的巨大价格波动,除了影响矿机厂商股价外,也引起了整个矿圈的躁动。

比特币不依靠特定机构发行,而是依据特定算法,通过大量的计算产生,也就是所谓的“挖矿”,具体来看,按照比特币POW(工作量证明)机制,每个计算机节点以其计算能力(又称“算力”)来抢夺记账权,谁抢到了记账权谁就能得到系统产生的相应比特币奖励。其中,挖矿的硬件设备叫“矿机”,购买矿机的个体挖矿者叫作“矿工”,托管矿机并提供电力的地方称为“矿场”,此外还有挖矿平台“矿池”等。

“影响比特币矿工收益的因素主要是比特币价格和矿工所持有的算力占全网算力的比例,影响比特币矿工成本的因素主要是买入矿机的价格、矿机功耗和电费等。”国盛证券区块链研究员宋嘉吉团队告诉北京商报记者,近期,比特币价格上涨较快,矿工收益上涨。另外,比特币矿机产能受到芯片代工厂产能限制,全网算力上涨受限。因此,不管是看比特币价格还是矿工算力占全网算力的比例,都利好前期购入了充足算力的矿工。

币价大涨下,目前,整个矿机市场“一机难求”。例如在翼比特官网中,十余款矿机产品均显示库存为0,其中8款更是被打上“售罄”标签;此外,多位人士告诉北京商报记者,目前,即使能从其他渠道买到矿机,价格也较平常高出1-2倍甚至更多。

尽管市场热度大涨,但背后风险也不容小觑。

一方面,矿机买卖套路重重。业内人士林枫(化名)告诉北京商报记者,长期以来,矿机一直都是供不应求的境况,一方面因为矿机产能不足,此外在比特币、以太坊等价格急速攀升的情况下,也导致市场囤货或者存在矿机厂商套路的情况。

林枫称,比特币大涨,吸引了一大批小白矿工入场,但他们一般都很难直接通过矿机厂商的官方渠道买到矿机,一般都是找矿机经销商购买。但不乏会有一些黑心经销商,把一些以次充好的矿机贴上标签,以高价卖出;此外,在二手买卖市场,甚至会有一些过了质保期的二手矿机,出现了掉板、算力不足等故障,但仍被售出。

另一方面,币价波动下,后续仍存在不确定性。

刘峰指出,近期虽然比特币价格有“过山车”行情,但总体上均价仍在牛市的路上,盈利颇高,因此尽管币价下跌,但上游矿圈并未受到过多波及,仍处在供不应求的状态中。但不可避免的是,未来一旦币市从牛市走出,矿圈如何抵御熊市风险,仍然是一个需要考虑的问题。

林枫同样认为,买矿机实则和买币一样都是投机行为。但不同的是,买币卖币瞬间就可完成,但投资矿机却是个周期很长的过程,除去矿机自身价格成本、矿机功耗和电费、场地费等一系列费用外,如果币价大跌,那就没办法产生足够的收益,回本周期也将不断拉长,如果币价跌得太厉害,甚至可能造成血本无归的境地。

此类境况在矿圈并不鲜见,事实上,就在2020年3月,比特币暴跌至4000美元以下,价格接近“腰斩”的情况下,就有大部分主流矿机触达关机币价,挖矿成本短时被击穿。

泡沫会破吗

一资深分析人士告诉北京商报记者,“我们应该清醒地认识到,比特币是一种高风险资产,而不是避险资产。而且比特币作为一种特殊的资产类别,不同于股票或债券,不会产生任何可预期的现金流,投资者获取回报的唯一方式是比特币价格的上涨,因此更容易形成投机性泡沫”。

回顾近月来比特币价格走势,比特币从1万美元涨至2万美元,用了一个多月的时间;比特币从2万美元涨至3万美元,用了近半个月的时间;比特币从3万美元涨至4万美元,用了不到一周的时间。在该资深人士看来,这种疯狂的上涨表明,比特币市场上的投机已成为主导因素,市场已经累积了大量的风险,形成了巨大的泡沫,只差一根外部的导火索来引爆整个市场。

宋嘉吉团队认为,无论是对比特币矿工还是矿机厂商而言,后期都要高度注意比特币价格波动的风险。

刘峰则指出,目前矿圈处于一个牛市中供不应求的阶段,但是仍然是一个周期中的发展阶段,目前,矿圈的盈利模式单一,抵御熊市的能力较弱,该产业亟待有新的业务模式出现,让自身的业务模式从单极化向着多元化发展。

“比特币上游产业公司发展难点和挑战都和比特币相关。”复旦大学张江研究院教授、数字经济研究中心执行主任陈文君也指出,一旦比特币价值下降,将让矿机厂商面临巨大风险;此外,多地均在对矿池相关企业进行打击清理,因为耗费资源,矿机厂商的商业模式岌岌可危。

针对矿圈相关机构,刘峰也给出相应建议:“要在抓住牛市的热潮扩大盈利的同时充分为全周期考虑,全面规划发展战略,积极加大科技投入,从技术上、业务上、盈利模式上更靠近产业落地去发展,如抓住我国数字中国战略的机会,成为分散式算力支撑和提供者,会是一个顺势而为的好机会。”

北京商报记者 岳品瑜 刘四红