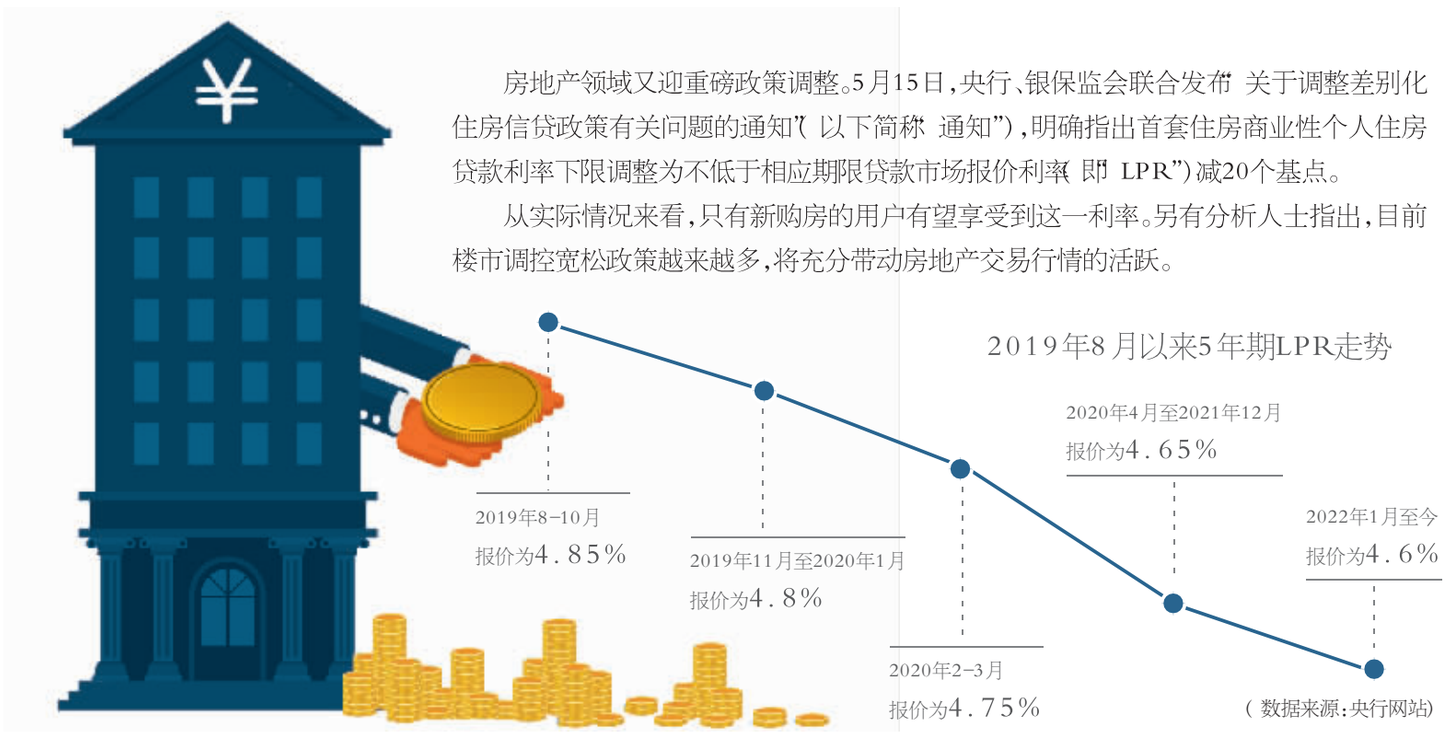
责编 刘宇阳 编辑 宋亦桐 美编 张彬 责校 池红云 电话:64101949 bbtzbs@163.com

央行松绑首套房贷 楼市终迎利好

房地产领域又迎重磅政策调整。5月15日,央行、银保监会联合发布“关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知”(以下简称“通知”),明确指出首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(即“LPR”)减20个基点。

从实际情况来看,只有新购房的用户有望享受到这一利率。另有分析人士指出,目前楼市调控宽松政策越来越多,将充分带动房地产交易行情的活跃。



首套最低4.4%

按照通知要求,对于贷款购买普通自住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

北京商报记者了解到,自2019年8月开始,个人住房商贷利率锚定5年期以上LPR利率,并规定由各商业银行根据所在地房地产市场情况、银行经营策略等情况,在这一利率基础上进行浮动加点,最终确定个人实际房贷利率,以此维持区域房地产市场稳定。

按照原有政策要求,全国居民首套住房商贷利率下限为不低于相应期限LPR,二套房商业性贷款利率下限为LPR+60个基点。贷款利率上限由银行自主确定,下限则由监管方确定。央行于每月20日对外披露当月LPR。

而在新规落地后,符合条件的个人住房贷款利率下限将在每月5年期LPR报价的基础上,下调20个基点。央行4月20日披露的5年期LPR报价为4.60%,以此为参考,个人住房贷款利率最低可到达4.4%。按贷款金额50万元、期限30年、等额本息还款估算,利率下调20个基点后,平均每月可减少月供支出约60元,未来30年内共减少利息支出约2万元。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,央行此举充分体现了当前房贷持续发力、扭转近期房地产交易行情颓废态势的决心。利率下调后,商业银行贷款的空间更大,有助于引导地方政府和银行机构进一步调整贷款政策,鼓励房企积极销售,充分带动房地产交易行情的活跃。

中原地产首席分析师张大伟同样指出,目前楼市调控宽松政策越来越多,此次政策调整的个人住房贷款利率下限从最低4.6%降低到4.4%,对房地产市场来说的确是重要利好消息。但后续具体还需要等待各地落地细则来执行。

因城施策不变

事实上,正如张大伟所言,受到房贷利率市场化定价机制的影响,各城市商业银行贷款利率各有不同。

央行在通知中提到,在全国统一的贷款利率下限基础上,央行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求,自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

以目前北京地区为例,北京首套个人住房商贷的利率是在5年期LPR报价的基础上加55个基点,即下限为5.15%,若下调20个基点,则下限为4.95%;二套房贷则是在4.6%的基础上上浮105个基点,为5.65%。

此前,央行金融市场司司长邹澜在4月14日举行的2022年第一季度金融统计数据新闻发布会上介绍称,我国房地产市场采用了全国、城市、银行三层的定价机制,个人住房贷款利率和首付比例的确定遵循因城施策原则,实践中,多数城市直接采用了全国下限,没有额外再做加点要求。

而另一方面,需要注意的是,本次房贷利率下限下调并非LPR利率直接下调,能够享受这一利率福利的用户,需要满足首套、普通住宅等多项细化要求。

仍需更大利好

多位分析人士指出,这也意味着通知主要针对新发放的商业性个人住房贷款,所在城市政策与全国政策同步下调后,新用户能享受到更低利率的贷款。而通知发布前产生的存量商业性个人住房贷款利率,仍需按照原合同执行。

根据央行5月13日披露的金融统计数据,4月人民币贷款增加6454亿元,同比少增8231亿元。住户贷款减少2170亿元,同比少增7453亿元。其中,住房贷款减少605亿元,同比少增4022亿元;不含住房贷款的消费贷款减少1044亿元,同比少增1861亿元;经营贷款减少521亿元,同比少增1569亿元。

3月以来,全国多个城市稳楼市政策接连出炉。张大伟认为,当前楼市仍需要更大的利好,银行在当下应该尽快让利,帮助房地产市场恢复。

严跃进则表示,此类下调主要是强调首套房,实际上也是希望刚需购房成本进一步降低。结合近期各地政策持续放松的工作,包括降低首付、降低房贷利率、松绑二手房限售、松绑限购等,将为5月中下旬以及后续市场交易的活跃创造更好的条件。对于一些市场交易行情疲软的城市来说,可以基于差别化的信贷政策工具,积极开展更宽松的房贷政策。

北京商报记者 岳品瑜 廖蒙

POS机套现百万将被立案

一个影响支付行业的重要新规于5月15日正式施行。该新规源于最高人民检察院、公安部联合发布修订后的《关于公安机关管辖的刑事案件立案追诉标准的规定(二)》(以下简称《规定》),其对公安机关管辖的78种经济犯罪案件立案追诉标准修改调整,并有多条规定涉及支付业务、POS机套现、信用卡等。

锁定百万

北京商报记者注意到,此次《规定》对伪造信用卡、恶意透支、非法从事支付结算以及POS机套现等多项违法违规情形进行了详细列明。

例如妨害信用卡管理情形包括:明知是伪造的信用卡而持有、运输;非法持有他人信用卡,数量累计在五张以上;使用虚假的身份证明骗领信用卡;出售、购买、为他人提供伪造的信用卡或者以虚假的身份证明骗领的信用卡等。

信用卡诈骗活动则包括:使用伪造的信用卡、以虚假的身份证明骗领的信用卡、作废的信用卡或者冒用他人信用卡,进行诈骗活动,数额在5000元以上;恶意透支,数额在5万元以上等。

值得一提的是,新规也对POS机套现行为做出了具体情形披露,即使用POS机等方法,以虚构交易、虚开价格、现金退货等方式向信用卡持卡人直接支付现金,数额在100万元以上的,或者造成金融机构资金20万元以上逾期未还的,或者造成金融机构经济损失10万元以上者,属于违反国家规定,进行非法经营活动,扰乱市场秩序应予立案追诉。

除了信用卡管理和POS机套现问题外,《规定》还列明了多项非法业务情形。其中包括未经国家有关主管部门批准,非法经营证券、期货、保险业务,或者非法从事资金支付结算业务,例如非法从事资金支付结算业务,数额在500万元以上,或者违法所得数额在10万元以上者,也将被立案追诉。

北京商报记者注意到,为规范信用卡、收单等业务管理,打击跨境赌博、电信诈骗等违法犯罪活动,切断黑灰产业资金链,多方监管近年来重拳出击。对于此次《规定》修订,最高人民检察院、公安部指出,主要是为适应新时期打击经济犯罪案件工作需要,各级公安机关应当依照此《规定》立案侦查,各级检察机关应当依照此《规定》审查批捕、审查起诉。

“这实际上是对2010年发布的同名法令的更新,对比下更加与时俱进,符合最近十年行业发展的变化预期。对于支付行业来讲,非法从事资金支付结算业务的界定标准,信用卡诈骗案立案追诉的额度等条款都进行了相应调整。”博通咨询金融业资深分析师王蓬博说道。

事实上,此次《规定》修订对支付行业也意义重大。易观分析金融行业高级分析师苏筱芮表示,修订后的《规定》在具体的金额及相应的量刑标准方面与时俱进,为后续支付行业存在的涉刑案件的判定提供了更为明确的参照依据。

违规不断

尽管监管多方禁令,但不可忽视的是,仍有违规者逆行。

就在近几日,多位消费者向北京商报记者反映,此前频繁接到一些支付公司代理商POS机推销人员的电话,对方主要以办理信用卡为由推销POS机,虽宣称免费办理,但在实际操作中绑定银行卡后,却预先扣除了数百元押金费用,事后也未退还。

为了求证消费者所述,北京商报记者对多家支付公司POS机展业情况进行了亲测调查,发现市场乱象丛生。

例如在推销环节,北京商报记者近日就收到一家支付公司的POS机推销邮件,称记者账户2022年消费还款记录超出标准,平台自动寄派1件收款礼POS机,但需要注意的是,该邮件特意标注“仅限信用卡用户领取”。

在办理过程中,北京商报记者以办理POS机套现为由,成功联系上了多家支付公司代理商。其中,记者在注册过程中发现,办理POS机,虽然有的公司明面标注需实名认证、填写店铺资料,但在实际操作过程中,即使填写虚构的商户资料,同样也可通过,审核环节可谓形同虚设;更有支付公司旗下代理商,为了推销POS机,甚至不需要对商户进行审核,也不需要签署合同和营业执照等资料,当记者问及通过POS机套现是否涉及违法行为时,对方甚至称这一切都是合规业务。

而在办理POS机后,还有代理商人员向北京商报记者介绍一系列为了躲避资金监测的“养卡小技巧”,其中包括“每次刷卡不能超过总额度的30%,不能老是刷整数,刷卡尾号不能老是0、6、8、9”“每次刷卡间隔4小时以上”等。

苏筱芮告诉北京商报记者,目前市场乱象不止,甚至还有网销POS机,例如通过社交媒体软件以及视频平台等媒介进行宣传的行为依旧存在,以及部分第三方支付机构对商户的管理依然存在疏漏,致使POS机套现等行为有机可乘。

“确实还有不少机构线下服务上为了销售POS机,打着支持套现的旗号来宣传营销。”王蓬博同样指出,从支付行业来看,这些问题屡禁不止,最主要的原因还是为了获取更多利润。行业竞争激烈,利润点又在持续摊薄,所以就会出现很多在政策之外的违规经营。

亟需多方联动

实际上,近年来不断发生的跨境赌博、套现、电信诈骗等违法犯罪活动,很多也都与POS机业务的不规范有着直接或间接的联系。

但值得一提的是,针对POS机违法犯罪行为,警方一直在加码打击。

5月13日,就有媒体报道称,一起号称西南地区最大的跨境涉赌POS机非法经营案已于近期落下帷幕,其中3人已获刑,最高的被判处有期徒刑6年。据了解,有犯罪分子在了解到POS机可在境外使用的方法后,根据他人提供的身份信息,安排员工用PS伪造商户营业执照,并向支付公司以商户名义注册申领POS机。申领到POS机后,再进行安装相关相应程序并进行检测(主要是规避真正的定位信息),后将这些机器寄出,用于在澳门非法买卖外汇,为赌客等提供套现服务。

针对后续POS机套现等乱象治理,王蓬博认为,首先,监管已经出台了一系列的法律法规规范相应问题,比如最近出台的《支付受理终端管理条例》等,都有利于从根源上治理此类问题。另外,支付机构应该和银行形成联动机制,加强风险防范的意识,比如严格审核申请人的条件和额度,强化商户违约责任等;此外就是强化代理商管理。

北京商报记者 刘四红

公募定增降温 参与数量、总额齐缩水

北京商报讯(记者 刘宇阳 李海媛)在年内市场持续波动的背景下,公募基金参与上市公司定向增发(以下简称“定增”)的热情也有所消退。据公开资料显示,5月14日,有7家公募旗下22只产品参与上市公司定增获配。倘若拉长时间至年内来看,截至5月15日,公募基金参与非公开发行股票认购总额仅为27935亿元,较2021年同期下降近四成。值得一提的是,自再融资新规发布后,2020年至2021年期间公募参与定增的认购总额显著递增。有观点认为,尽管目前公募参与定增情况不及往年同期,但由于公募基金更看重资产质量与投资回报预期,若2022年下半年市场环境好转,公募基金参与定增的热情或会有所回升。

多家公募宣布旗下产品参与上市公司定增获配。5月14日,共有7家基金管理人发布关于旗下部分基金投资非公开发行股票的公告。其中,华夏基金旗下的华夏磐锐一年定开混合、华夏磐益一年定开混合参与了国金证券非公开发行A股股票认购,认购数量合计为1708.78万股,成本总额为1.42亿元,限售期为6个月。

而易方达基金、中欧基金、博时基金、景顺长城基金、国泰基金、东方阿尔法基金旗下则有共计20只产品参加了晶澳太阳能科技股份有限公司非公开发行股票认购,认购数量共计1035.63万股,成本总额为6.96亿元,限售期均为6个月。

据东方财富Choice数据显示,截至5月15日,按增发公告日来看(下同),5月以来共计有15家公募参与了上市公司的定增,认购总额达37.32亿元。虽然当前仍有部分公募持续参与上市公司定增,但整体来看,年内公募参与定增的热情与2021年同期相比则有所消退。

数据显示,截至5月15日,年内共有40家公募参与上市公司定增,认购总额达279.35亿元。而2021年同期,则有52家公募参与定增,认购总额达456.47亿元。从上述数据可以看出,年内公募参与定增的认购总额较2021年同期有明显下降,降幅达38.8%。这也是再融资新规发布后,公募行业难得一见的“定增”情绪受挫。

回顾此前,再融资新规于2020年2月14日发布,针对上市公司非公开发行股票的特定对象、发行价格,以及锁定期等限制进行放宽。整体来看,再融资新规发布后,上市公司的定增对象由10名增加至35名,发行价格下限由“打9折”进一步下调至“打8折”;认购对象锁定期从12个月调整为6个月,控股股东实际控制人及关联方锁定期由36个月下调为18个月等。

参与定增条件的放宽也一度提振了公募基金的积极性。东方财富Choice数据显示,2019至2021年度,公募参与定增的数量分别为30家、65家、62家,认购总额更是逐年递增,由2019年度的167.1亿元增至2020年度的892.26亿元,并在2021年度成功突破千亿元大关,达1212.68亿元。

整体来看,自再融资新规发布后,公募基金参与定增的热情持续高涨,但为何近期却迅速降温?财经评论员郭施亮认为,“今年以来公募基金参与上市公司定增热情有所降温,可能与市场环境不佳、投资回报预期下降等因素有关。对于公募基金而言,在市场环境不佳的背景下,资产的筛选更艰难,且投资者参与热情下降,对投资回报预期也会有所下降。因此,市场大环境对基金参与定增的热情有较大影响”。

正如郭施亮所说,在年内市场持续震荡的背景下,A股三大股指也经历了较大的波动。据东方财富数据显示,截至5月13日,上证综指、深证成指、创业板指的年内跌幅分别为15.26%、24.89%、29.03%。而2021年同期,A股三大股指的年内跌幅则依次为1.25%、3.82%、0.76%。

就后市公募参与定增的趋势而言,川财证券研究所所长陈雳表示,在当前市场环境下,机构投资者对个股的选择更加慎重,更加注重中长期回报。对基金管理人来说,选择好的个股参与定增能够获得较好的回报。当前,部分机构投资者认为市场到达了一定的底部区间,因此从投资的角度而言,定增的吸引力已经在逐步增强,但是在不同行业和个股间的选择或会呈现较大的结构性差异。

郭施亮也提到,由于公募基金更看重资产质量与投资回报预期,若2022年下半年市场环境好转,公募基金参与定增的热情或会有所回升。