

房贷花样翻新 警惕“连心贷”变“连心债”

所购住房归属双方共有

2023年的房贷市场热闹非凡,先有“百岁贷”“接力贷”“合力贷”被刷屏,后有“连心贷”再次引发市场关注。2月22日,有报道称,某银行近期针对雄安新区购房者推出了新的商业贷款产品“连心贷”,主要以未婚男女朋友作为共同还款人。

该消息一出,立马火上热搜,引发了不少网友吐槽讨论。有网友直言,“房贷已经被银行玩出了各种花样”;也有网友提出质疑,“此类业务办理的风险较大,万一分手还需要两个人一起还贷”。

针对该消息的真实性,北京商报记者2月22日致电该行进行求证,相关客服人员指出,“连心贷”指的是明确婚前财产归属或增强还款能力,由未婚男女朋友作为共有人,由双方或一方申请的住房贷款。

“买受人应为男女双方,也就是说填写两个人的名字,所购住房归属双方共有,既可由男女双方作为共同借款人申请贷款,也可由一方单独申请。也就是说一方申请贷款,另一方就作为连带责任人。目前未查询到雄安新区有‘连心贷’产品的相关信息登记。”上述相关客服人员说道。

雄安新区多家银行个贷中心人士的回应也一致,有人透露称,目前暂时还未接到通知已推出“连心贷”业务,具体的政策尚未下发,还不确定何时推出。

中原地产首席分析师张大伟指出,“连心贷”实际市场基本没有需求。首先,对于限购限贷的当下市场现状来说,首次贷款属于值得珍惜的个人征信,一般不会随便使用。其次,男女双方既然已经考虑买房做贷款,不结婚的可能性不大,而且大部分都会选择先登记再买房作为夫妻共同财产。雄安新区购房资格要求严格,很难有夫妻双方都符合购房资格的情况,所以这个业务对于市场来说意义不大。

继“百岁贷”“接力贷”“合力贷”火了之后,“连心贷”又来了!2月22日,一则“某银行在雄安地区推出‘连心贷’、未婚男女朋友可共同买房”的信息刷爆热搜,引发行业内关注。针对该消息的真实性,北京商报记者进行了调查,该行确实存在“连心贷”这一业务,是由未婚男女朋友作为共有人,由双方或者一方申请的住房贷款。但目前尚未在雄安地区推出。在分析人士看来,“连心贷”实际上是把未婚男女朋友作为共同还款人,其目的就是增强购房者的贷款额度,但由于男女朋友更多的是情感关系,并没有法律关系,若后续出现情感纠纷,出现贷款违约的概率较大。

“连心贷”业务模式

- 由未婚男女朋友作为共有人,由双方或一方申请的住房贷款
- 买受人应为男女双方,所购住房归属双方共有
- 既可由男女双方作为共同借款人申请贷款,也可由一方单独申请
- 需要男女双方提供未婚书面声明和恋人关系说明

“连心贷”业务可能存在的风险隐患

- 还款主体是男女朋友,由于男女朋友更多的是情感关系,并没有法律关系,若后续出现情感纠纷,出现贷款违约的概率较大
- 对于贷款者自身而言,若后续出现情感纠纷,则难以划分各自义务
- 此类产品属于小众化的产品,铺开的可能性不大

购房需提供未婚书面声明

事实上,“连心贷”并不是一项新的业务,而是银行较早推出的产品,北京商报记者查询发现,此前还有地方金融办微信公众号曾发文介绍过相关产品。这类产品主要面向人群为借款人收入还贷比不足的情侣。北京商报记者了解到,申请“连心贷”的未婚情侣,需要男女双方提供未婚书面声明和恋人关系说明,如果借款人婚姻状况登记为已婚,还需要另行补充资料。

在“连心贷”贷款金额审批上限方面,上述银行客服人员介绍,以贷款金额测算:“月还款额与共同借款人家庭月收入之比不高于50%,共同借款人家庭月所有债务支出与家庭月收入之比不高于55%。若一方单独申

请‘连心贷’,是以借款人本人收入负债情况测算还款收入比。”

综合市场对“连心贷”提出的质疑,其中最大的一点便是将未婚男女作为共同借款人。共同借款人在银行贷款业务中普遍存在,最典型的为在住房按揭贷款中,夫妻或者房屋的共同买受人作为共同借款人向银行申请贷款,共同借款人的认定顺序通常为:父母、祖父母外祖父母或兄弟姐妹、其他亲属或法定监护人。

易居研究院研究总监严跃进指出,“连心贷”实际上是把未婚男女朋友作为共同还款人,其目的就是增强购房者的贷款额度、减少贷款方面的违约风险。尤其是未婚男女朋友作为共同还款人,若是对象分手或情感有问题,那么此类还款方面是有一定的问题的。

北京商报记者注意到,较早之前,也曾有购房者通过网络求助有关“连心贷”的问题,购房者称,其是婚前和男友通过“连心贷”贷款购买的房子,购房合同是双方的名字,贷款也是双方一起归还。前期首付是男方父母出资,若后期出现离婚的情况,房屋财产应如何分割?

申请“连心贷”后情侣分手怎么办?男女“不连心”后房屋占有份额应如何处理?对此相关银行人士并未给出回应,而是表示,“若出现此类情况,需要联系贷款经办行咨询”。

出现贷款违约概率较大

近段时间,有关房贷的话题炒作成风,“百岁贷”“接力贷”“合力贷”“0月供0首付”“连心贷”等层出不穷。

诸葛找房数据研究中心首席分析师王小

娟坦言,近期,贷款手段上出了一些新的变化,如之前的延长购房者的贷款年限。从市场的角度看,银行目前贷款额度充足,无论是在贷款利率还是在借贷条件上均宽松,加大对房地产市场交易的支持,有利于促进房地产市场平稳发展,产品多样化的做法也是值得肯定的。

不过,王小娟也提醒称,从信贷产品本身风险角度看,“连心贷”的还款主体是男女朋友,由于男女朋友更多的是情感关系,并没有法律关系,若后续出现情感纠纷,出现贷款违约的概率较大;此外,对于贷款者自身而言,若后续出现情感纠纷,则难以划分各自义务,也会给自身带来更多的麻烦,建议还是谨慎使用“连心贷”进行贷款。

北京寻真律师事务所律师王德悦进一步表示,“连心贷”共同还款人享有的权利和义务和担保人类似,需要未婚男女为另外一方做经济担保。男女朋友分手后,在一方无力还款或拒绝还款时,另一方仍需为其债务承担连带还款责任,但对其名下房屋产权份额并不能享受相应的权利,典型的债务大于权利。同时,由于已有购房记录,难以享受首套房相关优惠政策,如果当地有限购政策,那么共同还款人也会被限购。

“从银行角度说,本身此类产品属于小众化的产品,铺开的可能性不大。类似贷款名目,会把房贷市场搞得乌烟瘴气,无形中破坏了公平性,或许反过来会使一些炒房等非理性行为再度增加。对于借款人或购房者来说,在办理贷款方面,还是要合规合理,对于一些不规范的噱头高的贷款产品,还是要注意,防范出现贷款方面的问题。借贷有成本,应树立负责任的借贷意识,量入为出,借款人应根据自己的实际情况适度负债,如果举债不当,到期无力法偿还将影响信誉。关键是要防范中间产生的合同纠纷和违约事件,最终使得贷款出现违约。这是包括‘连心贷’在内的各类信贷产品创新所需要注意的内容。”严跃进如是说道。

北京商报记者 宋亦桐

睡眠信用卡持续清理进行时

距离信用卡新规发布已有200余天,整改工作仍在持续进行。2月22日,北京商报记者注意到,近日,中国银行、浦发银行、恒丰银行发布公告,拟清理长期睡眠信用卡或限制信用卡持卡数量。自2022年7月信用卡新规公布后,各家银行加紧推进相关业务的整改工作,在规范发卡营销行为、严格授信管理、加强分期业务治理方面均有所行动。

睡眠信用卡清理持续

信用卡整改工作仍在持续进行中。根据恒丰银行发布的公告,3月31日起该行将陆续对发卡满18个月以上仍未激活或已激活却连续满18个月及以上未发生主动交易且当前透支余额、溢缴款为零的长期睡眠信用卡停止用卡服务并办理销卡手续。清理长期睡眠信用卡的不只是恒丰银行,中国银行也表示,自3月20日起,将对连续18个月及以上无主动交易、且无任何未偿款项和存款的长期睡眠信用卡,分阶段进行信用卡降额、停用或销卡等相关处理。

近年来,银行信用卡业务经历了快速发展,在便利日常消费和支付的同时,也存在诸如滥发卡、重复发卡、授信管理不审慎、过度授信等问题。为此,2022年7月,《中国银保监会中国人民银行关于进一步促进信用卡业务规范健康发展的通知》(即“信用卡新规”),要求对单一客户设置机构发卡数量上限,并强化睡眠信用卡动态监测管理,严格控制占比,长期睡眠卡数量占机构总发卡量比例不得超过20%,要求存量业务不符合规定的,应在6个月内按照通知要求完成业务流程及系统改造等工作。

北京商报记者注意到,除持续清理睡眠信用卡外,调整信用卡持有数量上限的情况也屡见不鲜。以浦发银行为例,该行信用卡中心明确,自4月1日起,该中心将统一对客户名下超过20张数量上限的卡片进行管制,被

管制后卡片将无法正常使用。20张卡片上限以内未被管制的卡片仍可正常使用。

整改蹄疾步稳

除了清理睡眠信用卡、限制持卡数量之外,加强信用卡分期业务规范管理也成为优化调整的重点方向。

在优化息费展示方面,此前已有工商银行、中国银行、邮储银行、招商银行等多家银行宣布将“分期手续费”更名为“分期利息”,“分期手续费率”更名为“分期利率”。以工商银行为例,该行自1月1日起将信用卡分期付款业务的“分期手续费”调整为“分期利息”。

信用卡自动分期业务方面,此前,农业银行、建设银行、浙商银行等均宣布下线自动分期业务。例如,农业银行此前发布公告称,自1月6日起下线信用卡自动分期功能,已签约自动账单分期功能、已办理乐分卡(自动分期升级版)的信用卡账单将不再自动转为分期,已生成的自动分期还款计划不受影响。

在审慎设置信用卡分期透支金额和期限方面,平安银行、民生银行、宁波银行发布公告称,对信用卡分期金额上限进行调整,现金类分期额度上限降至不高于5万元。以平安银行为例,该行自1月3日起对现金分期可办理金额上限进行调整。现金分期办理金额上限调整:由“单笔最高申请金额不可超过现金分期可申请额度且不高于10万元”,调整为“现金分期累计金额不超过客户现金分期额度且不高于5万元”。

“信用卡整改从去年下半年持续到了今年”,博通分析金融行业资深分析师王蓬博表示,从整改情况来看,信用卡分期业务和信用卡资金流向方面整改动作频繁,至于下调信用卡现金分期额度则是为了引导消费者理性消费,避免过度负债。

深耕客户场景经营

从地毯式“扫楼”跑马圈地追逐开卡量到挖掘客户需求深耕场景服务,回顾信用卡新规实行半年多以来的成效,2月22日,南京银行信用卡相关负责人在接受北京商报记者采访时表示,随着信用卡新规的落地,在长期睡眠卡占比不超过20%的红线下,该中心从前端发卡、促活挽留及批量销卡三方面同步入手,重点依托全生命周期管理动态监测调控长期睡眠卡占比,并通过数字化智能化技术精准营销,实现线上多应用场景生态交互,促动睡眠卡活跃。

信用卡业务流程及系统改造工作期限已到,不过存量业务整改的过渡期尚未结束,在信用卡存量时代,该如何提高自身的竞争力?

南京银行信用卡中心相关负责人指出,2023年,该行信用卡业务将立足不同客群不同阶段的需求,差异化经营核心亮点权益,打造不同支付场景的客户首选卡,实现全卡种产品综合化经营。同时,将持续完善获客渠道建设,引入更多有场景有流量的平台,开放思维,推动线上线下一体化场景生态闭环建设。宁波银行信用卡中心相关负责人此前表示,下一阶段,该行将围绕信用卡业务“小额化、分散化、场景化”的消费金融本源,积极以实际行动推动业务的稳健和可持续发展。

谈及后续信用卡业务发展的趋势和建议,苏筱芮表示,2023年,立足于信用卡业务耕耘的新阶段,深耕细作的用户体验将逐步超越粗放的流量获客思维,成为商业银行打造市场竞争力的关键,后续建议信用卡机构从操作体验、性能安全、用户黏性等维度全面检视用户体验水平,开展端到端的流程梳理和优化,挖掘体验中的痛点问题并及时跟进优化,不断推动信用卡业务产品及服务迭代更新,用口碑和服务稳步落实对用户的留存。

北京商报记者 李海颜

科创50ETF联接基金发售两年 多只产品收益率跌超20%

在科创50ETF投资火热的推动下,为便利场外投资者进行布局,2021年2月24日,首批4只科创50ETF联接基金正式发行。目前已近两年时间,随着近年市场波动的背景,相关产品的业绩表现却难言乐观。

同花顺iFIND数据显示,截至2月21日,华夏科创板50ETF、华泰柏瑞科创板50ETF、工银瑞信科创板50ETF、易方达科创板50ETF成立至今的收益率均跌超27%。

在目标ETF回撤明显的同时,联接基金的业绩也不尽如人意。数据显示,易方达科创板50ETF联接A/C份额、华泰柏瑞科创板50ETF联接A/C份额、华夏科创板50ETF联接A/C份额以及工银瑞信科创板50ETF联接C份额成立至今的收益率跌幅均在20%左右。

中证指数官网显示,科创50指数于2020年7月23日发布,由上海证券交易所科创板中市值大、流动性好的50只证券组成,反映最具市场代表性的一批科创企业的整体表现。同花顺iFIND数据显示,截至2月22日,科创50指数近一年跌17.09%,近两年跌30.69%。

川财证券研究所所长陈雳则补充道,从科创50指数成份股主要构成来看,主要集中在电力设备、电子等行业,而2022年受全球通胀、美联储货币政策收紧等诸多外部不确定因素影响,A股整体跌幅较大,其中估值较高的新能源、电子成长行业跌幅居前,受此影响,科创50指数在近两年出现了较大回落。

正如陈雳所说,科创50指数在近年来的下跌较为明显。值得一提的是,在科创50指数前十大权重股中,有不少个股在2022年跌幅明显。例如,同花顺iFIND数据显示,中芯国际、中微公司、澜起科技、固德威、传音控股在2022年均跌超20%。但2023年以来,也有部分个股小幅上涨,截至2月22日收盘,华润微、金山办公、传音控股、中微公司、固德威年内已分别涨4.03%、5.86%、6.51%、

10.69%、13.59%。

陈雳表示,从成长性角度看,科创本身具有“科技”含量高、成长性较强特点,营收和利润具备持续增长能力;从估值角度看,经过近两年回落,科创50指数当前估值已回落至相对低位,低于创业板平均估值水平,具备一定配置价值。流动性方面,此前科创板由于高门槛限制,整体流动性略微弱于主板,但随着科创50ETF及其联接基金的不断发行和长线资金的流入,科创50指数的流动性也将得到进一步改善,存在一定投资机会。

易方达科创50ETF及其联接基金的基金经理陈曦、林伟斌也在2022年四季报中指出,基于科创板“四个面向”的定位,科创50指数相对其他成长类指数,表现出更强业绩爆发力和更高的价格波动,所以投资者不仅要认识到科创50指数的增长潜力,更要注重对波动的风险管理。在此背景下,定投策略或许更加适合科创50指数投资:一方面可以通过定投利用指数波动,积累低成本份额;另一方面通过定投管理仓位,降低净值波动,提升投资体验感。借助定投策略,更有可能做到长期持仓科创50,充分享受到中国科技发展的长期红利。不过,也有业内人士提示投资者布局科创50相关产品时可能存在的风险。“科创50指数所布局的上市公司大多属于成长型企业,业绩面临较大的不确定性;同时随着全球流动性的进一步收紧,可能引发市场资金偏好的转变,届时资金或将更多流向低估值、高股息的资产”,陈雳提示道。

杨德龙也认为,产品业绩出现回撤也给投资者提示了风险,从不确定性来看,比主板上市的企业要大一些,建议投资者在投资的过程中也要注意其中的风险。但拉长时间线来看,科创50相关企业具有较高的成长性,科创属性也较大,因此长期发展空间也比较可观。

北京商报记者 李海颜