

Focus

二季度房贷狂飙 四大行成主力



二季度以来,随着房地产市场的回暖,个人住房按揭贷款也出现了突飞猛进的增长。来自央行的统计数据,今年前3月,全国金融机构个人住房按揭贷款新增量约1000亿元,与去年同期基本持平。但在二季度之后开始猛增,上半年新增量达4661.76亿元,同比增幅超过150%。

四大国有银行成为放贷主力军,其中,建设银行、中国银行、工商银行二季度个人住房按揭贷款投放均超过700亿元,位列前三。

◎本报记者 邹敏

央行数据显示,上半年,在17家全国性商业银行(除政策性银行)中,除广东发展银行、兴业银行、渤海银行新增个人住房按揭贷款同比略有回落外,其他14家商业银行均有增长。其中,招商银行、恒丰银行、深圳发展银行同比增

幅均超过400%,四大国有银行同比增幅均超过100%。

从全国个人住房按揭贷款市场格局来看,国有银行占了市场2/3的份额,但上半年的市场份额由一季度的73.93%略微下降至71.79%。二季度全国

房地产市场狂飙的主力,来自四大国有银行。

分银行数据来看,相比建行、工行两家传统优势银行,今年二季度,中国银行个贷发力更猛。二季度,建设银行、中国银行、工商银行个人住房按揭贷款投放均超过700亿元,位列前三。其他商业银行在5月份后的个人住房按揭贷款增长亦增长迅速。

从往年的个人住房贷款季度规律来看,7、8月并不是个人住房按揭贷款投放的主力月份,但今年的情况或许会不同。一位股份制商业银行个人住房贷款中心的负责人表示,房地产市场交易量增长和宽松的信贷环境是今年个人住房按揭贷款放量增长的两大因素。下半年各家银行对公贷款的投放增长相比上半年会有所减缓,而个人住房贷款质量好又能上规模,银行都会抢着做。只不过,部分银行上半年已经完成了个贷投放计划,下半年不急着想做规模。近期监管部门重申严格执行二套房贷政策,有考虑到房地产市场风险加大的因素。

7月19日,上海银监局再次要求在沪各银行严格执行《关于进一步加强对按揭贷款风险管理的通知》,加强信贷管理,防范按揭贷款风险。其中特别强调了各银行要严格贷前审查和按揭贷款发放标准,不得以征信系统未联网、异地购房难调查等为由放弃“二套房贷”政策约束,不得自行解释“二套房贷”认定标准,不得以任何手段变相降低首付付款的比例成数。

相比二套房贷政策从紧的约束,房地产交易量下滑是影响个人住房按揭贷款增长更大的因素。克而瑞(中国)研究中心对全国10个典型城市——北京、天津、上海、南京、杭州、广州、深圳、武汉、成都、重庆的200家房地产企业的管理层进行的问卷调查结果显示,七成受访者认为下一阶段的市场风险是成交萎缩。

■ 相关新闻

上周重点城市 楼市成交涨多跌少

◎本报记者 李和裕

昨天,记者获得的最新监测数据显示,上周(7月13-19日)全国28个重点城市中,商品住宅成交套数及面积均环比增加的有16个,环比下降的有11个。而十大重点监测城市中,北京、天津、成都、武汉、广州等城市上周商品住宅成交量环比上升,上海、杭州、重庆、深圳等城市则呈现不同程度的下降。

其中,近期最先传出收紧二套房贷消息的杭州跌幅最大,成交套数及面积均环比下滑30%以上。上海的成交量则出现连续第三周的下滑,上周商品住宅成交4647套,环比降13.2%;成交面积42.9万平方米,环比减17.7%。

上周,住房和城乡建设部还要求重点加强对北京、上海、深圳、广州、杭州等热点城市房地产市场新情况和问题的分析和指导,督促其加强供需双向调节。目前,除上海已出台相关规定外,其他楼市供需显得失衡的城市也在着力促进供应。

如北京市住房和城乡建设委员会日前启动房地产市场秩序专项整治,加大对房地产开发企业不按期开盘、不进行网上认购等违法、违规行为整顿力度。截至7月13日,已对25家在售楼盘进行了执法检查,对15家开发企业进行约谈告诫。

■ 跟踪报道

在沪开发商:我们没捂盘

◎本报记者 李和裕

随着上周末促进房地产健康发展工作会议的召开及《商品房销售方案备案管理暂行规定》的推出,上海开始着手加大楼市的供应量。昨天,记者了解到,近日上海楼市的供应量已有所放大。

对上海房地产官方网站“网上房地产”的统计数据,上周上海新推出商品房房源5103套,而在上周末政府部门

决心加大楼市供应的信息传出后,双休日的新推房源达到2108套;从面积上来看,上周上海商品房新增供应量49.1万平方米,环比减少了45.34%,但其中商品住宅新增供应量42.9万平方米,环比增加了137.67%。

开发商方面对于政府规定表示配合。我们基本上达到预售条件就推出市场了。”富力地产上周六刚推出其上海项目富力桃园的最后一批别墅,公司的有关负

责人表示,自今年3月以来每月都有房源推出,公寓部分也在加紧施工,赶在年尾推出。我们一直强调快速周转,没有捂盘行为。”万科上海的工作人员也表示。

“大开发商的捂盘可能性相对较小,因为他们往往要滚动开发,而且由于今年以来销量和房价快速上涨,他们也已经开始担心后市出现调整;项目较少的中小开发商选择捂盘惜售、看高出货的现象则相对集中。”有分析师表示。

■ 记者观察

投资和改善性需求能否接过楼市接力棒

◎本报记者 于兵兵

来自上海房地产官方网站的信息显示,7月1日至19日,上海商品房成交量11968万平方米,较6月环比下降近10%。

市场人士反映,近日,部分城市二套房贷收紧的消息对市场影响较大。“因为上半年一直是首次置业的刚性需求拉动市场,所以下半年开发商对投资和改善性需求进场接力寄予厚望。但目前来看,一旦信贷收紧,就可能面临期望落空的局面。”世家机构研究部负责人表示。

上周末,上海公布《商品房销售方案备案管理暂行规定》,要求开发商在办理预售许可相关手续之前,要有一套完整、公开的商品房销售方案,报房地产主管部门备案。同时在售楼处现场张贴公示已经报备的销

售方案。方案内容覆盖项目基本情况、项目建设情况(即建设周期、各期计划和进度)、项目销售计划(每期开盘时间、地点等)、商品房销售价格(包括定价调价方式、方法)及签约销售流程等。

“虽然上海关于商品房销售方案备案的政策已经在7月1日起执行,但目前还没有听说哪个开发商已经报备了相关方案。毕竟,一个新的执行办法出来,对开发商进行培训,以明确流程、资料、格式等,都需要一定时间。”一位国资房地产企业高层表示。但有一点已经成为业内共识:商品房销售管理在日趋严格,这是市场成熟的表现,也将对房价和供给产生重大影响。

专家称,上海加快商品房入市进度,是要在最短时间内加大商品房供给量。此前,

有数据显示,截至6月底,如果没有增量,上海一、二手房存量仅可售4个月。而在新增土地无法快速变成现房入市的情况下,地方政府最可行的做法就是在行政监管权限内最大程度地推动审批速度和商品房上市速度。

虽然政策还没有落实开来,但开发商已经开始积极拿地入市。刚刚过去的7月第三周,上海新建商品住宅供应量大增116%,量升价跌的调控目标也立竿见影地体现出来,其中商品住宅成交量4288万平方米,环比微升4.2%。平均成交价格已经连续两周下滑,上周为14836元/平方米,环比下跌3.7%。“因为这一轮调控的目标不是打击成交,因此,随着供给进一步增加,上海7月成交量仍有可能保持环比稳定。”专家表示。

证监会本月26日起受理创业板IPO申请

(上接封一)根据行政许可安排,审核一家企业需时3个月。针对10月26日前是否有企业在创业板发行上市的问题,发言人表示,这一方面要看企业的工作进展;另一方面,3个月的审核期也是行政许可时限的审核时间上限。

此前证监会曾对拟上申报材料情况进行摸底,初步掌握的情况显示,受理材料初期有50-100家企业可能上报发行申请,但最终有多少企业上报申请,取决于届时内部法定程序履行完毕的申请数量。

另外,对保荐机构推荐创业板企业

的家数问题,在创业板初期将参照主板做法,由两名保荐代表人负责一家创业板发行人的保荐工作,在发行人证券发行前(以正式刊登招股说明书为标志),证监会暂不受理由该保荐代表人负责推荐的其他创业板发行人的证券发行申请。

已申请在主板发行上市的公司,在符合创业板发行条件和创业板市场定位的前提下,可自主选择转申请到创业板发行上市,但应按照证监会有关规定,需先撤回主板发行申请,在按照创业板的有关规定履行董事会和股东大会审议程序、完善申请材料后,履行创

业板发行申请材料的申报程序。证监会将对转申请企业与新申请企业同等对待,没有受理和审核上的特殊安排。

发言人表示,创业板企业的股票发行与承销应当执行《证券发行与承销管理办法》、《关于进一步改革和完善新股发行体制的指导意见》等有关规定,保荐机构应当按照上述规定做好创业板企业的股票发行与承销工作。

在解决创业板首发问题之后,随着创业板的发展,我们会研究考虑创业板公司的再融资问题。”发言人强调。

证监会昨日正式发布了《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第28号——创业板公司招股说明书》和《公开发行证券的公司信息披露内容

与格式准则第29号——首次公开发

行股票并在创业板上市申请文件》。与征求意见稿相比,招股书“准则”有三处实质性修改,分别为:“风险因素”一节,增加要求发行人根据自身实际情况具体描述技术被替代的风险,以及因股权分散或实际控制人控制的股份比例较低,或股东间关于股权的协议安排导致控制权可能变化的风险。“业务和技术”一节,增加披露发行人业务经营的创新性、独特性及持续创新机制,增加披露核心技术属于原始创新、集成创新或引进消化吸收再创新的情况。朱来发展与规划”一节,补充要求发行人声明在上市后通过定期报告持续公告规划实施和实现的情况。

昨日,另据记者获悉,多家券商已准备上报创业板IPO项目申请材料。

关注创业板市场

证监会:主板排队企业可转申请到创业板上市

对转申请企业与新申请企业没有受理和审核上的特殊安排

◎本报记者 周翀

昨日,中国证监会正式发布创业板申请文件准则和招股说明书准则以及中国证监会监督管理委员会[2009]19号公告。自2009年7月26日起,中国证监会将受理创业板发行申请。中国证监会新闻发言人就发布创业板申请文件准则和招股说明书准则并受理创业板发行申请接受了记者采访,回答了记者提问。

招股书《准则》三处实质修改

记者:请简要介绍创业板申请文件准则和招股说明书准则征求意见稿及修改完善的情况。

证监会:2009年7月3日至17日,我会就《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第X号——首次公开发行股票并在创业板上市申请文件(征求意见稿)》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第X号——创业板公司招股说明书(征求意见稿)》向社会公开征求意见。在此期间,我会还采取座谈会等方式征求了市场专业人士意见。7月8日,我会召集全体68家保荐机构对两项准则进行了专题讨论。7月15日,我会再次组织了12家保荐机构的实务专业人士,对两项准则重点内容进行了研究和反复论证。

征求意见稿期间,我会共收到23份反馈意见(邮件22封,传真1份)。总体上看,社会各界对创业板申请文件准则和创业板招股说明书准则持肯定态度,认为这两个准则充分借鉴了主板行之有效的实践经验,突出了创业板定位以及创业板的特点,可操作性强。在整理归纳和认真研究社会各界意见和建议的基础上,我会对两个准则进行了修改完善。

对于申请文件准则,反馈意见未提出大的修改建议,我会对准则仅作部分文字调整。

对于招股说明书准则,反馈意见主要涉及风险因素、业务和技术、未来发展与规划等方面。经研究,我会对涉及的3条内容作了重点修改,修改后的创业板招股说明书准则仍为125条。招股说明书准则修改的主要内容包

括:1、“风险因素”一节,增加要求发行人根据自身实际情况具体描述技术被替代的风险,以及因股权分散或实际控制人控制的股份比例较低,或股东间关于股权的协议安排导致控制权可能变化的风险。

2、“业务和技术”一节,增加披露发行人业务经营的创新性、独特性及持续创新机制,增加披露核心技术属于原始创新、集成创新或引进消化吸收再创新的情况。

3、“未来发展与规划”一节,补充要求发行人声明在上市后通过定期报告持续公告规划实施和目标实现的情况。

两保荐人推荐一家企业

记者:创业板对保荐人推荐创业板发行人的家数有何规定?

证监会:对保荐机构推荐创业板企业的家数问题,在创业板初期将参照主板的做法,由两名保荐代表人负责一家创业板发行人的保荐工作,在保荐代表人具体负责推荐的创业板发行人证券发行前,中国证监会暂不受理由该保荐代表人负责推荐的其他创业板发行人的证券发行申请。

此项规定的目的,是为了在创业板启动初期,督促保荐机构能够按照“优中选优”的原则推荐创业板企业,确保创业板上市公司的质量,同时,防止推荐企业过多带来的一哄而上的市场风险。今后,我会将根据创业板市场运行情况决定是否对该项规定作适当调整。

记者:创业板对申请文件中财务资料的时效性有何规定?

证监会:根据《首次公开发行股票并在创业板上市管理暂行办法》及有关规定要求,创业板申请文件中财务资料的报告期为最近三个完整的会计年度及一期,招股说明书和审计报告中最近一期会计数据的有效期(报日至到期日)应不少于三个月。

主板排队企业转申请并无优先

记者:已申报主板(包括中小板)

的公司是否可以转申请公开发行并到创业板上市?

证监会:已申请在主板(包括中小板)发行上市的公司,在符合创业板发行条件和创业板市场定位的前提下,可自主选择转申请到创业板发行上市,但应按照《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定(试行)》的有关规定,先撤回主板发行申请,在按照创业板的有关规定履行董事会和股东大会审议程序、完善申请材料后,履行创业板发行申请材料的申报程序。中国证监会对转申请企业与新申请企业同等对待,没有受理和审核上的特殊安排。

记者:创业板对保荐机构有哪些要求?

证监会:做好创业板证券发行工作,需要市场各方的共同参与、共同努力。保荐机构作为创业板企业的推荐人,应当做好以下工作:

第一,保荐机构及其保荐代表人应当根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《发行证券的公司信息披露内容与格式准则第27号——发行保荐书和发行保荐工作报告》等有关规定,认真履行尽职调查和审慎核查义务,确信所推荐的发行人符合创业板的定位和发行条件,审慎出具发行保荐书、发行人成长性专项意见,并提供发行保荐工作报告。

保荐机构出具发行人成长性专项意见,应当履行恰当的尽职调查和内部核查程序,专项意见应当结论明确,且依据充分、合理。保荐机构应当从实际出发制定完善的发行人成长性和自主创新的评价标准和内核制度。

第二,保荐机构应当在严格履行尽职调查、辅导、内部核查、推荐等程序的同时,建立完整的创业板项目工作日志及保荐工作底稿,切实保证保荐代表人及其他保荐业务相关人员勤勉尽责,并认真组织协调参与股票发行上市的证券服务机构及其签名人员的有关工作。中国证监会将对保荐机构从事创业板保荐工作的情况进行现场检查。

第三,保荐机构应当根据创业板信息披露内容与格式准则的规定,认真做好创业板发行人申请文件和招股说明书的编制、申报工作。对于申报材料严重不符合要求的,中国证监会将对保荐机构及保荐代表人采取监管措施。

发行承销与主板相同

记者:在创业板上市的企业如何才能更好地体现市场定位和特色?

证监会:多数市场人士认为,创业板应突出市场定位和板块特色,多吸纳新能源、新材料、生物医药、电子信息、节能环保、现代服务等领域的企业及其他领域成长性特别突出的企业,以及在技术、业务模式上创新性比较强、行业排名靠前和市场占有率较高的企业上市。对此我会将予以关注。

记者:创业板对预先披露招股说明书(申报稿)有何要求?

证监会:根据创业板IPO管理办法,申请文件受理后,发行审核委员会审核前,发行人应当在中国证监会网站预先披露招股说明书(申报稿),目的在于强化社会监督,促进创业板发行人和保荐机构增强责任和诚信意识。保荐机构和创业板发行人应于回复中国证监会发行审核反馈意见并修改申请文件后的五个工作日内,在中国证监会网站上预先披露招股说明书(申报稿)及其相关附件。

记者:在创业板发行监管过程中如何发挥地方人民政府的作用?

证监会:为充分发挥地方政府在提高上市公司质量方面的作用,在受理创业板发行人申请文件后,中国证监会将就发行人发行股票事宜与发行人注册地省级人民政府沟通情况。

记者:创业板企业股票发行与承销是否有特殊要求?

证监会:创业板企业的股票发行与承销应当执行《证券发行与承销管理办法》、《关于进一步改革和完善新股发行体制的指导意见》等有关规定,保荐机构(主承销商)应当按照上述规定做好创业板企业的股票发行与承销工作。今后,我们将研究根据创业板特点,是否对发行承销工作进行进一步完善的问题。