

紧缩效应初现 7月上海个人房贷增幅回落

央行上海总部预计今年后几个月相关贷款需求不会大幅增加

□本报记者 柴元君

央行上海总部昨日发布的“2006年7月上海市货币信贷运行情况”指出:7月份上海市中资商业银行新增人民币个人住房贷款8.7亿元,同比多增17.6亿元,但比上月少增29.3亿元。报告认为,中资商业银行人民币个人住房贷款继续上升,但增幅有所回落。

事实上,个人住房信贷增幅回落并不令人意外,这显然与此前因房价上涨过快而出台的一系列针对房地产业的宏观调控有关。

回顾过去的几个月,尤其是近两个月,一系列使房地产业降温的举措不时出台,政策密集度也为近年少见。4月28日,央行上调贷款利率0.27个百分点,其

中,5年期以上的银行房贷基准利率由6.12%上调至6.39%。而在5月初推出“国六条”后,有关住房信贷首付比例、限制外资炒楼、6月1日开征营业税、8月1日开征所得税等“紧缩”细则相继出台。

不过,上海市商业银行个人住房贷款仍表现为连续三个月呈上开走趋势,对此,央行上海总部在报告中指出,这主要受上海房地产市场成交活跃的滞后效应的持续影响。“因为现在银行愈加谨慎,住房贷款审核的速度在放缓,”沪上一位银行业内人士向记者表示,“一般以前半个月甚至一周就搞定,现在延长到一个月,这就使现在的房贷水平反映的是6月份以前的楼市成交和贷款需求。”

他同时表示:“6月楼市调控

刚刚出台,显效滞后,同时还有一批抢在政策出台前的‘放量交易’也拉动了部分信贷量。”这也从沪上一些房地产中介处获得印证,位于徐家汇的米氏地产业务员表示,有关房地产买卖的两税征收实行前,确实促使大量有意向的买卖双方前来签约。“不过,目前来看,随着政策实施,买卖双方开始进入观望期,预计成交减少会持续几个月。”

对此,央行上海总部报告也分析认为,随着8月1日住房转让个人所得税征收的正式生效,加上近期宏观调控效应的不断显现,预计今年后几个月商业银行个人住房贷款需求不会大幅增加。

从总体来看,7月末,上海市中资商业银行新增中长期贷款79.6亿元也比上月少增203亿元。



上半年上海中资商业银行新增人民币个人住房贷款一览

月份	新增
1月份	-24亿元
2月份	-36亿元
3月份	-29亿元
4月份	-22.51亿元
5月份	1.38亿元
6月份	38亿元
7月份	8.7亿元

制表:柴元君

随着上海楼市转入观望,沪上银行的房贷业务将回归平稳 本报记者 徐汇 摄

■相关链接

沪上银行上半年仅5家个贷余额增长

□本报记者 夏峰

记者昨日从银行业内了解到,沪上所有银行今年上半年的个贷余额普遍下降。数据显示,截至6月末,个贷余额比年初有所增长的仅中国银行、招商银行等5家银行,其余均有不同程度的下降。

其中,个贷业务量较大的银行下滑更为明显,如工商银行上海分行上月末的个贷余额比年初减少了约83亿元。据了解,造成个贷余额下降的主要原因有两个:提前还款量大幅增加以及新增业务减少。

银行业内人士对未来几个月的个贷形势也显得更悲观些。某家银行的上海个贷中心总经理昨日向记者表示,房贷是个贷业务的大头,二季度个贷余额有所回升,主要因为房地产市场在4、5月有一波回暖行情。“随着国六条、房产交易营业税、所得税等房地产调控措施的逐步落实,个人房产交易将进一步趋冷,以往房贷款为主的个贷业务在今年余下时间还将面临考验。”该人士说。

面对个贷市场的严峻形势,沪上各家银行已经或即将采取措施,争取在冷淡的交易行情中求得发展空间。近一段时间以来,不少银行纷纷推出贷款新产品,以推动个贷业务的发展,如交通银行日前推出的“安居贷”等新品。此外,记者还从一些银行的个贷部门获悉,今年余下几个月内,将对个贷产品进行大规模的市场推广。

央行上海总部:

7月份货币信贷运行总体平稳

□见习记者 邹靛

昨日,央行上海总部发布了2006年7月上海市货币信贷运行情况。

企业及储蓄存款双双回落

数据显示,7月份上海市中资金融机构人民币企业存款减少260.83亿元,人民币储蓄存款减少27.84亿元,同比多减157.54亿元。与此同时,外汇企业存款和储蓄存款分别减少2.12亿美元和0.35亿美元,同比分别少减6.05亿美元和0.49亿美元。

报告称,7月人民币各项存款快速回落,一方面与商业银行6月下旬集中增加的派生性存款呈规律性下降较多有关,另一方面也与投资市场日趋活跃有关。而随着外汇管制政策放宽和商

业银行外汇理财产品的创新,企业和个人规避汇率风险的渠道和手段日益丰富,各类市场主体对人民币升值的承受能力有所提高,是外汇存款月跌幅减小的主要原因。

政策性银行跃身短贷主力

信贷方面,7月份上海市中资金融机构人民币贷款投放出现明显分化。政策性银行和财务公司短期贷款增加较多,商业银行仍以中长期贷款为主。

数据显示,7月份中资金融机构人民币短期贷款增加14.92亿元,同比多增95.4亿元,其中政策性银行和财务公司当月分别新增25亿元和16.6亿元,同比分别多增23亿元和18.8亿元,在一定程度上对支持企业流动性需求发挥了较强的替代作用。

外资行贷款份额再扩大

报告同时指出,外资金融机构各项贷款持续增长态势。7月份外资金融机构新增人民币贷款38.67亿元,同比多增30.4亿元。

1至7月份外资金融机构人民币贷款累计增加224.7亿元,占全市人民币贷款增量的19.4%,同比提高9.5个百分点,7月末人民币贷款存量占比同比上升1.7个百分点,外资金融机构人民币信贷市场份额进一步扩大。

现金投放同比少增

7月份上海市中资金融机构现金收支轧抵当月现金净投放20.24亿元,同比少投放13.1亿元,下降39.3%。报告指出,这主要与商品销售收入和服务业收入增长较快有关。

信贷投向分化 均衡性有待加强

□见习记者 邹靛

央行上海总部昨日发布上海市货币信贷报告。报告显示,7月份中资金融机构新增人民币贷款46.83亿元。其中中资金融机构人民币各项贷款当月增加8.16亿元,比上月少增415.8亿元,同比少增0.72亿元;外资金融机构人民币各项贷款增加38.67亿元,同比多增30.4亿元。

贷存比连续三月上升

报告显示,7月末,上海市中资金融机构本外币各项贷款余额15821.59亿元,当月仅增加13.09亿元,同比多增41.78亿元,但比上月少增407亿元。

报告指出,自5月份以来,“中资商业银行贷存比已经连续三月上升”。数据显示,7月末,中资商业银行人民币余额贷存比为64.2%,较上月上升0.7个

百分点,但备付金率较上月下降0.7个百分点。央行上海总部认为,7月5日上调法定存款准备金率0.5%的调控政策正式实施,以及商业银行存款大幅下跌是贷存比持续上升的主要原因。

国家信息中心专家委员会委员高辉清同时表示,资本市场新股申购和发行对银行资金的分流作用不可忽视,“可以说这是7月存款回落的最主要原因”。

信贷结构问题不容乐观

7月份中资商业银行人民币各项贷款减少10.22亿元,与上月增加460亿元呈明显反差。从贷款结构看,当月新增中长期贷款较多,且占比较高,短期贷款和票据融资波动较大。

央行称,“下一阶段,商业银行应把握好经济增长与贷款投放进度、宏观调控与利润增长之间的关系,合理控制贷款投放

规模和节奏”。

数据显示,7月份中资商业银行新增中长期贷款79.6亿元,同比多增79.2亿元,比上月少增203亿元。然而,1至7月中资商业银行人民币中长期贷款累计增加748.55亿元,占其各项贷款增量的85%,虽同比下降13.5个百分点,但商业银行人民币贷款期限结构单一的格局仍未根本改变。

对此,复旦大学金融研究院副院长陈学彬认为,我国间接融资占比过重是个长期问题。股票市场无法提供长期资金,长期债券市场发展不足,金融市场结构不合理必然带来银行贷款结构的不合理。“这不是银行本身或是宏观调控可以解决的问题,必须依靠资本市场的发展,拓宽融资渠道,才能让信贷市场上长期信贷的不合理占比降下来。”陈学彬说。

大智慧Level-2
高速行情分析系统

又是 [十个涨停板]

大智慧Level-2委托队列盘中揭示

G杉杉 +10.10%	G界龙 +10.04%	G邮通 +10.02%	G嘉宝 +10.00%	G金丰 +10.00%
G华升 +9.96%	G氯碱 +9.96%	G天宸 +9.93%	G*ST天桥 +5.26%	GST长运 +5.23%

以上个股行情源自大智慧Level-2 2006年8月10日 15:00
(盘中数据请到“大智慧Level-2”查询)

上证所信息网络有限公司授权发布